



**PELAKSANAAN PUTUSAN PAILIT, PUTUSAN KASASI  
DAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG  
PADA KASUS JUAL BELI KAVLING  
(Studi Pada Putusan Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst.,  
Putusan Kasasi MA Nomor 021/K/N/2006 Dan  
Putusan Peninjauan Kembali Nomor 019 PK/N/2006)**

**TESIS**

**Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh  
GATOT WIDODO  
B4B 009 113**

**PEMBIMBING :  
Prof. Dr. Etty Susilowati, SH., MS.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2011**

**PELAKSANAAN PUTUSAN PAILIT, PUTUSAN KASASI  
DAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG  
PADA KASUS JUAL BELI KAVLING  
(Studi Pada Putusan Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst.,  
Putusan Kasasi MA Nomor 021/K/N/2006 Dan  
Putusan Peninjauan Kembali Nomor 019 PK/N/2006)**

**Disusun Oleh :**

**GATOT WIDODO  
B4B 009 113**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 16 April 2011**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**

**Prof. Dr. Etty Susilowati, SH., MS.**  
NIP. 19490731 197812 2 001

**H. Kashadi, SH., MH.**  
NIP. 19540624 198203 1 001

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan dibawah ini, nama : Gatot Widodo, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 16 April 2011

Yang Menyatakan,

Gatot Widodo

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ السَّلَامُ

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW berikut keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan Tesis dengan judul : **PELAKSANAAN PUTUSAN PAILIT, PUTUSAN KASASI DAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG PADA KASUS JUAL BELI KAVLING (Studi Pada Putusan Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst., Putusan Kasasi MA Nomor 021/K/N/2006 Dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 019 PK/N/2006).**

Penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Sudharto P. Hadi, MES, PhD., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Yos Yohan Utama S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;

3. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., MS., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
5. Bapak Prof. Dr. Suteki, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
6. Ibu Prof. Dr. Etty Susilowati, S.H., MS., selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar dan tanpa jenuh beliau senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan kesempatan, tenaga dan pikiran maupun dorongan moril yang begitu besar artinya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
7. Seluruh dosen, staf pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang;
8. Bapak Notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si. sekeluarga, yang telah memberikan dukungan sepenuhnya dalam menempuh dan menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro Semarang;
9. Isteri tercinta Lily Indrawati Musila, S.E., M.Hum. dan Ananda Indhira

Candrika Prajna Paramita Rahayu, yang selalu memberikan dukungan dan motivasi selama ini;

10. Teman-teman kuliah angkatan 2009 dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang turut memberikan dukungan, sumbangsih dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, 16 April 2011.

Penulis

Gatot Widodo

## **ABSTRAK**

### **PELAKSANAAN PUTUSAN PAILIT, PUTUSAN KASASI DAN PENINJAUAN KEMBALI MAHKAMAH AGUNG PADA KASUS JUAL BELI KAVLING (Studi Pada Putusan Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst., Putusan Kasasi MA Nomor 021/K/N/2006 Dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 019 PK/N/2006)**

Lembaga kepailitan merupakan perwujudan dari pelaksanaan ketentuan Pasal 1131 jo. 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun, bukan berarti ketentuan hukum kepailitan memiliki sifat sebagai hukum privat, sebab ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan ketentuan yang bersifat memaksa (publik) dan tidak dapat disimpangi, sekalipun atas kesepakatan para pihak. Salah satu kasus kepailitan adalah permohonan pailit HENDRAWAN RUSLI (Pemohon Pailit) terhadap PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit).

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hukum Putusan Pailit kasus antara HENDRAWAN RUSLI dengan PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit) telah memenuhi syarat kepailitan dan alasan Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006 serta menganalisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung telah sesuai dengan UUK dan PKPU. Metode pendekatan yang digunakan adalah *yuridis normatif*, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*).

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa 1) Pertimbangan hukum Putusan Pailit kasus antara HENDRAWAN RUSLI dengan PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit) telah memenuhi syarat kepailitan karena ternyata dalam putusan nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006, utang sesuai dengan Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU; 2) Alasan Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006, karena terdapat perbedaan antara lingkup hukum yang mengatur tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) dan jual beli itu sendiri; dan 3) Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung telah sesuai dengan UUK dan PKPU bahwa terdapat fakta hukum, yaitu telah terbukti secara sederhana bahwa Termohon mempunyai dua kreditor selain Pemohon.

*Kata Kunci : Kepailitan, Perjanjian, Pengikatan Jual Beli.*

## **ABSTRACT**

### **THE IMPLEMENTATION OF THE DECREE OF BANKRUPTCY, CASSATION AND JUDICIAL REVIEW OF THE SUPREME COURT IN SALE AND PURCHASE OF LAND LOT'S CASE (Study On The Decree Number 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst., Cassation's Decree Of The Supreme Court Number 021/K/N/2006 And Judicial Review's Decree Of The Supreme Court Number 019 PK/N/2006)**

The bankruptcy is a manifestation from the implementation of the provisions of Article 1131 juncto 1132 Book of the Civil Law Act. However, it does not mean the provisions of bankruptcy law can be deemed as a private law, because the provisions of Article 1131 Book of the Civil Law Act is a provision that is forced (public) and shall not be ignored, even though pursuant to mutual consent of the parties. Either bankruptcy case is a bankruptcy petition of HENDRAWAN RUSLI (Applicant Bankrupt) against PT. INTERKON KEBON JERUK formerly known as PT. INTERCON ENTERPRISES (Respondent Bankrupt).

The objectives to be achieved in this study is to assess and analyze the legal considerations in the case of the Bankruptcy Decree between HENDRAWAN RUSLI with PT. INTERKON KEBON JERUK formerly known as PT. INTERCON ENTERPRISES (Respondent Bankrupt) has qualified bankruptcy and the reason of The Supreme Court overturned the Decree of the Commercial Court Number 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst dated July 3<sup>rd</sup>, 2006, and to analyze the Judicial Review's Decree of the Supreme Court in accordance with UUK and PKPU. The approach's method used is juridical normative, that is the library research.

Pursuant to the results of this research can be known that : 1) The legal consideration of the Bankruptcy Decree in the case of HENDRAWAN RUSLI with PT. INTERKON KEBON JERUK formerly known as PT. INTERCON ENTERPRISES has qualified have to bankruptcy because it turned out in decision Number 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst dated July 3<sup>rd</sup> 2006, the debt in accordance with Article 1 point 6 UUK and PKPU; 2) The argumentation the Supreme Court to decline the Commercial Court's Decree Number 27/Pailit/2006/ PN.Niaga.Jkt.Pst dated July 3<sup>rd</sup>, 2006, because there is a difference between the scope of the law which regulates the binding sale and purchase agreement (PPJB) and its sale and purchase agreement; and 3) The Judicial Review's Decree of the Supreme Court Judicial has been reflected in UUK and PKPU which in fact have been proved by a simple that the Respondent had two creditors other than the Applicant.

*Keywords: Bankruptcy, Agreement, Sale and Purchase.*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
HALAMAN PENGESAHAN .....	
HALAMAN PERNYATAAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT .....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x

## BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	15
C. Tujuan Penelitian .....	15
D. Manfaat Penelitian .....	16
E. Kerangka Pemikiran .....	17
F. Metode Penelitian .....	24
1. Metode Pendekatan .....	24
2. Spesifikasi Penelitian .....	25
3. Sumber dan Jenis Data Penelitian .....	25
4. Teknik Pengumpulan Data .....	27
5. Teknik Analisis Data.....	27

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Pailit.....	29
1. Pengertian Pailit .....	34
2. Syarat-Syarat Pailit.....	44
B. Perjanjian Pada Umumnya .....	46
1. Pengertian Perjanjian .....	46
2. Asas-Asas Perjanjian .....	49
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	53
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	57
a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	59
b. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	60
c. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	61
d. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	62

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Kasus Posisi .....	63
1. Pemohon.....	63
2. Termohon.....	63
3. Duduk Perkara .....	63
4. Jawaban Termohon.....	66
B. Pertimbangan Hukum Putusan Pailit Kasus Antara HENDRAWAN RUSLI Dengan PT. INTERKON KEBON	

JERUK Dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit) Telah Memenuhi Syarat Kepailitan .....	72
C. Alasan Mahkamah Agung Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006 .....	86
D. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Telah Sesuai Dengan UUK dan PKPU .....	100

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Simpulan.....	123
B. Saran .....	125

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Salinan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat  
Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 3  
Juli 2006.

Lampiran 2 : Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor  
021/K/N/2006, tanggal 8 September 2006.

Lampiran 3 : Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah  
Agung RI Nomor 019 PK/N/2006, tanggal 21 Pebruari  
2007.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Untuk melindungi dunia usaha dalam menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat, terbuka dan efektif sangat diperlukan perangkat hukum yang mendukungnya, sehingga lahirlah Undang-undang kepailitan. Namun seiring berjalannya waktu peraturan tersebut tidak sesuai lagi dengan kebutuhan dan perkembangan masyarakat sehingga beberapa kali dilakukan perbaikan, penambahan dan meniadakan beberapa ketentuan yang dianggap tidak sesuai lagi, yang terakhir peraturan kepailitan termaktub dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat UUK dan PKPU).

Lembaga kepailitan merupakan perwujudan dari pelaksanaan ketentuan Pasal 1131 jo. 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun, bukan berarti ketentuan hukum kepailitan memiliki sifat sebagai hukum privat, sebab ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan ketentuan yang bersifat memaksa (publik) dan tidak dapat disimpangi, sekalipun atas kesepakatan para pihak.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Setiawan, Kumpulan Makalah Calon Hakim Pengadilan Niaga, (Jakarta : Mahkamah Agung RI, 1998), dikutip dari *Varia Peradilan*, IKAHI-Mari Jakarta, No. 156 September 1998, hal 59.

Salah satu kasus kepailitan adalah permohonan pailit HENDRAWAN RUSLI (Pemohon Pailit) terhadap PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit).

Kasus ini berawal Pemohon adalah perorangan, yang membeli sebidang tanah Kavling milik Termohon, yang terletak di Kawasan Taman Kebon Jeruk, atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Blok N.1 No. 28, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, seluas 1.150 m<sup>2</sup>, yang masih masuk dalam sertipikat (induk) Hak Guna Bangunan No. 425/Srengseng, atas nama PT. Intercon Enterprises, sebagaimana ternyata dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 255 tanggal 31 Mei 1999, yang dibuat dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH, yang pokok isinya adalah sebagai berikut :

- a. Harga penjualan dan pembelian tanah tersebut ditetapkan sejumlah Rp. 123. 794. 050,00;
- b. Penyerahan tanah tersebut dilakukan oleh Termohon kepada Pemohon, pada saat akta ini ditandatangani;

Sebelum penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Pemohon dan Termohon juga telah menandatangani akta dibawah tangan, yakni Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli Tanah Di Taman Kebon Jeruk, No. SPP/TK. I/001148/IV/'90 tanggal 20 April 1990, dan oleh Pemohon harga tanah tersebut telah dibayar lunas

seluruhnya kepada Termohon, sejumlah Rp. 123.794.050,00 sesuai bukti kuitansi tanggal 20 April 1990.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 255, terhitung sejak tanggal 31 Mei 1999, Termohon sudah harus menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon, akan tetapi sampai permohonan pailit didaftar pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, Termohon belum memenuhi kewajibannya, maka terbukti bahwa kewajiban Termohon menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU dikutip sebagai berikut :

1. Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan;
2. Utang adalah yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang Indonesia, maupun uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak terpenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor;

Tidak diserahkannya bidang tanah tersebut oleh Termohon kepada Pemohon, maka Termohon tidak memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih pemenuhannya kepada Pemohon, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 1 angka 6 UUK

dan PKPU. Selain itu ternyata bahwa Termohon mempunyai utang juga pada kreditor lain, yaitu Agus Suryadi, beralamat di Jl. Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat, dan Lilis Haryati Karli, beralamat di Jl. Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat, Termohon telah lalai memenuhi kewajibannya, sehingga seluruh kewajibannya jatuh tempo dan dapat ditagih; dengan demikian Termohon mempunyai sedikitnya satu kewajiban yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dan ada dua kreditor lain, sehingga permohonan Pemohon ini telah memenuhi Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU.

Selanjutnya berdasarkan hasil pemeriksaan saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan, maka Majelis Hakim Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dalam putusannya Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 3 Juli 2006 memutuskan :

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk sebagian;
2. Menyatakan Termohon PT. INTERKON KEBON JERUK (d/h PT. INTERCON ENTERPRISES) pailit dengan segala akibat hukumnya.

Setelah dinyatakan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Niaga tersebut, maka PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Pemohon Kasasi/Termohon Pailit) mengajukan upaya hukum Kasasi dengan alasan bahwa :

1. Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Niaga telah salah/keliru yang menentukan bahwa “timbulnya utang sebagai akibat belum



dilakukannya tindakan balik nama”. Hal ini dikarenakan obyek dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah benda tidak bergerak (tanah), yang dalam “penyerahan” sifatnya adalah “formal”, artinya bukan hanya penguasaannya secara fisik tetapi juga secara administrasi harus dilakukan balik nama, yang mana proses balik nama tersebut harus berdasarkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (4) PP No. 40 tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas tanah;

2. Telah terbukti dengan belum terbitnya Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka syarat “utang yang telah jatuh tempo” sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004 tidak terbukti;
3. Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Niaga telah salah/keliru dalam menentukan kreditor lain, oleh karena Agus Suryadi dan Lilies Haryati Karli yang diajukan sebagai kreditor lain adalah juga pembeli bidang tanah dari Pemohon Kasasi sehingga sesuai butir 1 dan 2 di atas mereka adalah bukan kreditor;
4. *Judex Facti* Pengadilan Niaga tidak mengindahkan ketentuan Pasal 8 ayat (6) huruf a UU No. 37 tahun 2004, yaitu dalam putusan Pengadilan, wajib memuat peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tertulis tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Dalam pemeriksaan perkara di tingkat kasasi yang didasarkan pada hasil pemeriksaan saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan di Pengadilan Niaga serta mempertimbangkan alasan Pemohon Kasasi, maka Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 021 K/N/2006 tertanggal 8 September 2006 memutuskan :

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 3 Juli 2006;
2. Menolak permohonan pailit yang diajukan HENDRAWAN RUSLI untuk seluruhnya.

Atas putusan Kasasi tersebut, HENDRAWAN RUSLI, mengajukan Peninjauan Kembali (PK) dengan alasan :

1. Telah ditemukan bukti baru berupa Neraca Termohon (PT. INTERKON KEBON JERUK d/h PT. INTERCON ENTERPRISES) yang memiliki utang. Hal ini menunjukkan bahwa Termohon mempunyai kreditor-kreditor lain, yang berhak mendapat pembayaran dari Termohon;
2. Laporan dari Kurator kepada hakim Pengawas dan para kreditor yang menunjukkan bahwa Termohon (PT. INTERKON KEBON JERUK d/h PT. INTERCON ENTERPRISES) tidak sehat;
3. Pengakuan PT. INTERKON KEBON JERUK (d/h PT. INTERCON ENTERPRISES) tentang adanya utang kepada kreditor lain, berkaitan dengan laporan dari Kurator yang menerangkan bahwa

Termohon (PT. INTERKON KEBON JERUK d/h PT. INTERCON ENTERPRISES) mempunyai utang kepada kreditor lain.

Majelis Hakim dalam memeriksa perkara Peninjauan Kembali telah mengambil putusan sebagaimana ternyata dalam Putusan Nomor 019 PK/N/2006 tertanggal 21 Pebruari 2007 dengan menguatkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 3 Juli 2006, memutuskan :

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk sebagian;
2. Menyatakan Termohon PT. INTERKON KEBON JERUK (d/h PT. INTERCON ENTERPRISES) pailit dengan segala akibat hukumnya.

Sehingga berdasarkan putusan peninjauan kembali tersebut, maka PT. INTERKON KEBON JERUK (d/h PT. INTERCON ENTERPRISES) menjadi pailit.

Menurut UUK dan PKPU, Kepailitan didefinisikan sebagai berikut :

“Kepailitan adalah sitaan umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusannya dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini”.

Pada prinsipnya hukum kepailitan adalah merupakan suatu lembaga penagih utang yang disebut dengan *debt Collection Law* atau *collective debt collection device*,<sup>2</sup> dan yang membedakannya dengan

---

<sup>2</sup> Bismar Nasution dan Sunarmi, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Medan : Program MKn Pasca USU, 2007), hal 14.

prosedur gugatan perdata biasa karena adanya unsur *insolvensi* dimana harta kekayaan debitor yang ada tidak dapat untuk membayar seluruh tagihan yang diajukan oleh debitor, sebagaimana yang dinyatakan oleh Thomas H. Jackson.<sup>3</sup>

Menurut Jordan et. al, yang dikutip oleh Remy Syahdeni ada tiga tujuan hukum kepailitan, yaitu :<sup>4</sup>

- a. Untuk menjamin pembahagian yang sama terhadap harta kekayaan debitor diantara para kreditor;
- b. Mencegah agar debitor tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan kepentingan para kreditor;
- c. Memberikan perlindungan kepada debitor yang beritikad baik dari para kreditornya, dengan cara memperoleh pembebasan utang.

Seorang debitor baru dapat dinyatakan pailit atau dalam keadaan pailit, apabila telah dinyatakan oleh hakim atau pengadilan dengan suatu keputusan hakim. Kewenangan pengadilan untuk menjatuhkan putusan pailit itu telah ditentukan secara tegas di dalam UUK dan PKPU.

Ada beberapa persyaratan untuk dapat dinyatakan pailit sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU yang menyatakan :

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan. Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas satu atau lebih kreditornya”.

Keharusan memiliki kreditor 2 (dua) atau lebih dikenal sebagai *concorsus creditorum*, keharusan ini merupakan pelaksanaan dari

<sup>3</sup> Asra, *Kontroversi Pailitnya Debitor Solven*, (Jakarta : Pascasarjana UI, 2003), hal 11.

<sup>4</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Hukum Kepailitan – Memahami Faillissementsverordening juncto Undang-Undang No. 4 tahun 1998*. (Jakarta : Pusataka Utama Grafiti, 2002), hal 37-38.

ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>5</sup> Apabila debitor hanya memiliki seorang kreditor saja, maka kreditor berhak atas semua aset debitor, tidak ada lagi keperluan pembagian aset.<sup>6</sup> Sebaliknya dalam hal debitor mempunyai banyak kreditor dan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk membayar lunas semua kreditor, maka para kreditor akan berlomba dengan cara, baik yang halal maupun yang tidak untuk mendapatkan pelunasan tagihannya terlebih dahulu.<sup>7</sup>

Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sumir (sederhana) bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit telah terbukti, dimana permohonan pernyataan pailit dapat dilakukan oleh debitor itu sendiri, Seorang kreditor atau lebih, BI (Bank Indonesia), Bapepam, dan Menteri Keuangan.

Menurut ketentuan Pasal 8 ayat (4) UUK dan PKPU. Dalam Penjelasannya dinyatakan : Fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana adalah adanya fakta dua atau lebih kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar, sedangkan perbedaan besarnya jumlah utang yang dialihkan oleh pemohon pailit dan termohon pailit tidak menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit.

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Syahdeini, *Op. Cit*, hal 64.

<sup>6</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*, (Jakarta : Raja Grafindo Press, 2003), hal 107.

<sup>7</sup> [Http://www.solusihukum.com/artikel36.php](http://www.solusihukum.com/artikel36.php) ("*Kepailitan di Indonesia, Suatu Pengantar*"), diakses 22 Nopember 2010.

Pada dasarnya, sebelum pernyataan pailit, hak-hak debitor untuk melakukan semua tindakan hukum harus dihormati. Tentunya dengan memperhatikan hak-hak kontraktual serta kewajiban debitor menurut perundang-undangan.<sup>8</sup> Setelah pengadilan mengucapkan putusan pailit dalam sidang terbuka untuk umum terhadap debitor, maka hak dan kewajiban si pailit beralih kepada kurator untuk mengurus dan menguasai boedelnya, akan tetapi si pailit masih berhak melakukan tindakan-tindakan atas harta kekayaannya sepanjang tindakan itu membawa/memberikan manfaat terhadap boedelnya. Sebaliknya tindakan yang tidak memberikan manfaat bagi boedel, tidak mengikat boedel tersebut.<sup>9</sup>

Dalam hukum kepailitan, debitor dapat dinyatakan pailit apabila debitor tersebut berada dalam keadaan *insolven* (tidak mampu membayar). Hal tersebut dikarenakan krisis finansial yang dialami debitor dalam membayar seluruh utang-utangnya kepada para kreditor.

Untuk mempailitkan debitor, UUK dan PKPU tidak mensyaratkan agar debitor berada dalam keadaan *insolvensi*. Hal ini tentu melindungi kepentingan kreditor, tidak diterapkannya *insolvency test* mengakibatkan banyaknya perusahaan di Indonesia bangkrut secara hukum. Padahal dalam kondisi ekonomi Indonesia saat ini bila persyaratan *insolvensi* diterapkan maka akan sulit membuat debitor

---

<sup>8</sup> Rudy A. Lontoh, *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau PKPU*, (Bandung : Alumni, 2001), hal 301.

<sup>9</sup> Imran Nating, *Peran dan Tanggung jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004), hal 40.

Indonesia dinyatakan pailit. Logikanya dapat dilihat pada krisis moneter sebenarnya tidak membuat debitor Indonesia dalam keadaan *insolvensi* karena kehilangan pangsa pasar (*market share*) atau pendapatan dalam bentuk rupiah. Krisis moneter menyebabkan debitor tidak lagi mampu membayar utang karena adanya perbedaan kurs yang mengakibatkan utang dalam mata uang asing tidak terbayarkan dengan pendapatan dalam mata uang Rupiah. Seharusnya konsep *insolvency test*<sup>10</sup> dimasukkan dalam UUK dan PKPU terutama dalam rangka pemberian perlindungan terhadap debitor, selain untuk mengetahui apakah ketidakmampuan membayar debitor disebabkan karena perusahaan bangkrut ataukah karena tidak mau membayar utangnya karena ada alasan tertentu.<sup>11</sup>

Undang-Undang Kepailitan Indonesia di masa depan seharusnya dibuat untuk melindungi kepentingan kreditor, debitor dan kepentingan *stakeholder*. Untuk itu perlu mencantumkan persyaratan *insolvency test* dalam penyempurnaan Undang-Undang Kepailitan. Perubahan ketentuan penundaan kewajiban pembayaran utang dapat mencontoh pada *Chapter 11 Bankruptcy Code* di Amerika Serikat, terutama untuk memberikan kesempatan kepada debitor tetap

---

<sup>10</sup> Hikmahanto Juwana, "Hukum sebagai Instrumen Politik : Intervensi atas kedaulatan dalam proses Legislasi di Indonesia", disampaikan dalam Orasi Ilmiah Dies Natalies fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara ke-50, Tanggal 12 Januari 2004, hal 16-17.

<sup>11</sup> "Perpu yang Bikin Kiamat", *Kontan* No. 39 Tahun II, 29 Juni 1998 (dikutip dari ringkasan Disertasi Sunarmi, *Tinjauan Kritis terhadap Undang-undang Kepailitan : Menuju Hukum Kepailitan yang Melindungi Kepentingan Debitor dan Kreditor* (Medan : Pascasarjana USU, 2005), hal 58-59.

mengurus perusahaan (*Debitor in Possession*). Pembebasan utang seharusnya diberikan kepada debitor perseorangan (natural person), yang mempunyai iktikad baik, jujur dan bersedia bekerja sama selama kepailitan, namun ia tidak beruntung karena tidak dapat melunasi utang-utangnya.

*Chapter 11* adalah salah satu bab atau ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Kepailitan di Amerika Serikat. Bab ini pada intinya berfungsi membantu perusahaan yang sedang terancam bangkrut atau pailit, tetapi masih memiliki prospek pada masa datang. Itulah sebabnya mengapa pasal ini disebut dengan *bankruptcy protection* atau proteksi pailit. Disamping faktor prospek, perusahaan ini juga biasanya mempunyai nilai historis sehingga sangat disayangkan jika harus dilikuidasi.

Komitmen pemerintah untuk turut menyelamatkan perusahaan tersebut juga menjadi faktor yang dapat memengaruhi perusahaan tadi untuk masuk ke *Chapter 11*. Beberapa perusahaan di Amerika Serikat yang masuk *Chapter 11* ini antara lain adalah AIG, Chrysler, dan General Motors (GM). Pasal ini selanjutnya menjadi acuan bagi perusahaan untuk melakukan restrukturisasi atau reorganisasi, sehingga menjadi sehat kembali.

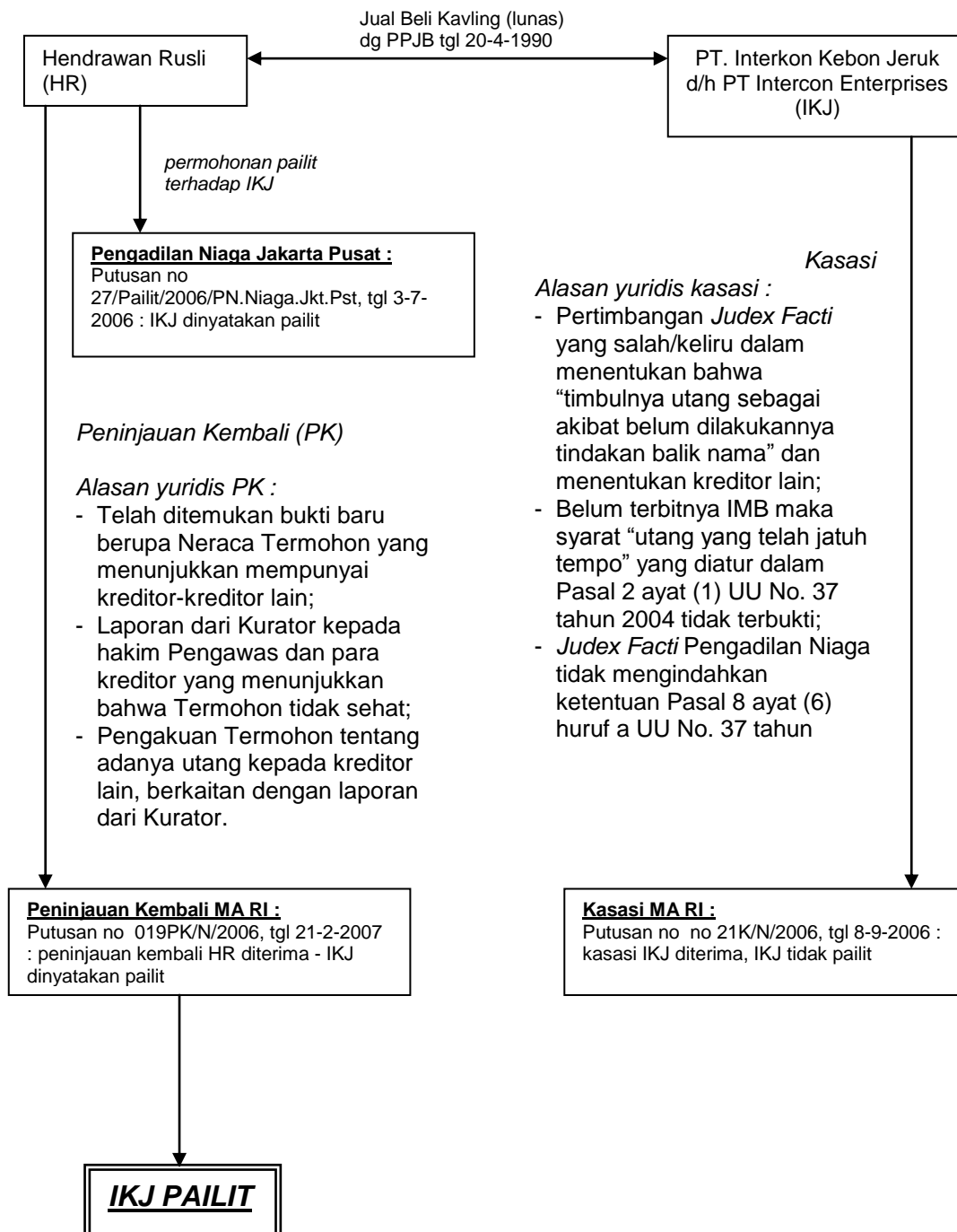
Di Indonesia ada bab yang mirip *Chapter 11*, yaitu lembaga Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Bedanya, di PKPU dibentuk semacam kurator atau pengurus yang bertugas



mendampingi manajemen perusahaan dalam melakukan restrukturisasi. Pengurus ini sekaligus berfungsi sebagai pengawas. Sedangkan dalam Chapter 11, proses restrukturisasi dipercayakan sepenuhnya kepada manajemen perusahaan. Dalam PKPU, proses restrukturisasi cenderung berjalan lambat, karena acap kali terjadi beda pendapat antara pengurus dan manajemen perusahaan dalam memandang suatu persoalan. Adapun Chapter 11 nilai plus-nya adalah proses restrukturisasi lebih cepat karena manajemen perusahaan bisa memutuskan sendiri.

Kasus di atas termasuk kasus yang Debitornya (Termohon) bukannya tidak mampu membayar (*insolven*) yang dalam kasus ini menyerahkan tanah yang menjadi obyek perjanjian pengikatan jual beli. Menurut Termohon, hubungan hukum antara Pemohon dan Termohon bukan merupakan utang piutang yang melahirkan pokok utang dan/atau bunga, namun merupakan hubungan jual beli satu bidang tanah kavling yang melahirkan keharusan melakukan prestasi, dimana prestasi masing-masing pihak telah dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Secara ringkas kasus kepailitan tersebut diatas dapat dilihat pada bagan berikut :



## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah pertimbangan hukum Putusan Pailit kasus antara HENDRAWAN RUSLI dengan PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit) telah memenuhi syarat kepailitan ?
2. Mengapa Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006 ?
3. Apakah Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung telah sesuai dengan UUK dan PKPU ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hukum Putusan Pailit kasus antara HENDRAWAN RUSLI dengan PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit) telah memenuhi syarat kepailitan;
2. Untuk mengkaji dan menganalisis alasan Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006;

3. Untuk mengkaji dan menganalisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung telah sesuai dengan UUK dan PKPU.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Terwujudnya permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan serta tercapainya tujuan penelitian yang diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis penelitian ini terutama adalah untuk mengembangkan informasi dan teori yang relevan dengan fokus penelitian guna memperkaya khasanah kepustakaan ilmu hukum dan jika mungkin dapat mengembangkan doktrin-doktrin hukum terkait kepailitan termasuk mengenai perlindungan hukum terhadap para kreditor.
2. Dalam tatanan kegunaan praktis, hasil penelitian sangat bermanfaat bagi praktisi hukum yang diharapkan dapat sebagai masukan dalam menangani masalah kepailitan, sebagai bahan dasar pertimbangan hakim dalam memilih dan memutuskan suatu perkara kepailitan yang dihadapi dan juga bermanfaat bagi pelaku bisnis yang mengalami permasalahan dalam hukum kepailitan khususnya terkait dengan keadaan *insolvensi* atau tidaknya pihak debitor. Selain itu penelitian ini ditujukan kepada kalangan pelaku ekonomi, yaitu praktisi yang berkaitan langsung maupun tidak

langsung terhadap hukum kepailitan, seperti perusahaan, kurator, advokat, notaris, konsultan hukum, agar lebih mengetahui tentang hukum kepailitan, khususnya yang terkait dengan perlindungan hukum terhadap para kreditor.

## E. Kerangka Pemikiran

### Kerangka Teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenaran.

Menurut Bintaro Tjokromidjojo dan Mustafa Adidjoyo “Teori diartikan sebagai ungkapan mengenai hubungan kausul yang logis diantara perubahan (*variable*) dalam bidang tertentu, sehingga dapat digunakan sebagai kerangka pikir (*frame of thinking*) dalam memahami serta menangani permasalahan yang timbul di dalam bidang tersebut.”<sup>12</sup>

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, atau tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Bintaro Tjokromidjojo dan Mustafa Adidjoyo, *Teori Dan Strategi Pembangunan Nasional*, (Jakarta : CV. Haji Masagung, 1998), hal 13.

<sup>13</sup> S. Mantayborbir, *Sistem Hukum Pengurusan Piutang Negara*, (Jakarta : Pustaka Bangsa Press, 2004), hal 13.

Berdasarkan keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa maksud kerangka teori adalah pengetahuan yang diperoleh dari tulisan dan dokumen serta pengetahuan kita sendiri yang merupakan kerangka dari pemikiran dan sebagai lanjutan dari teori yang bersangkutan, sehingga teori penelitian dapat digunakan untuk proses penyusunan maupun penjelasan serta meramalkan kemungkinan adanya gejala-gejala yang timbul.

Prinsip-prinsip dalam hukum kepailitan yaitu, prinsip *paritas creditorium* dan prinsip *pari passu pro rate parte*, yang berarti mekanisme pendistribusian aset secara adil dan merata terhadap para kreditor berkaitan dengan keadaan tidak membayarnya debitor karena ketidakmampuan debitor melaksanakan kewajiban tersebut. Dalam kepailitan terdapat pula prinsip *debt collection*, yang mempunyai arti bahwa kepailitan merupakan konsep pembalasan dari kreditor terhadap debitor pailit dengan menagih klaimnya terhadap debitor atau harta debitor.<sup>14</sup>

“Istilah “pailit” berasal dari bahasa Perancis “*faillite*” yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran, sedangkan dalam bahasa Inggris dikenal kata “*to fail*” dengan arti yang sama. Namun lazim dipergunakan istilah “*bankrupt*” dan “*bankruptcy*”.”<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> *Loc. Cit.*

<sup>15</sup> Lee A Weng, *Tinjauan Pasal Demi Pasal FV (Faillissements Verordening) S. 1905 No.217 2 3 jo S.1906 No.348 jo PERPU No. 1 Tahun 1998 dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998*, (Tanpa Penerbit, 2000), hal 19.

Kepailitan pada dasarnya merupakan suatu lembaga yang memberikan suatu solusi terhadap para pihak apabila debitor dalam keadaan berhenti atau tidak mampu membayar utang kepada kreditor. Lembaga kepailitan pada dasarnya mempunyai dua fungsi sekaligus, yakni :<sup>16</sup>

*Pertama*, kepailitan sebagai lembaga pemberi jaminan kepada kreditor bahwa debitor tidak akan berbuat curang, dan tetap bertanggung jawab terhadap semua utang-utangnya kepada semua kreditor.

*Kedua*, kepailitan sebagai lembaga yang juga memberi perlindungan kepada debitor terhadap kemungkinan eksekusi massal oleh kreditor-kreditornya.

Pailitnya seorang debitor berdasarkan keputusan pengadilan harus didasarkan atas terpenuhinya persyaratan pailit yang diatur di dalam Pasal 2 Ayat (1) UUK dan PKPU yang menentukan sebagai berikut :

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat seorang debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan yang berwenang adalah sebagai berikut :

1. mempunyai 2 (dua) atau lebih kreditor;
2. tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

---

<sup>16</sup> Sri Redjeki Hartono, *Hukum Perdata Sebagai Dasar Hukum Kepailitan Modern*, (Majalah Hukum Nasional No. 2 Tahun 2002), hal 37.

Di dalam ilmu pengetahuan hukum perdata, di samping hak menagih (*vorderingsrecht*), apabila debitor tidak memenuhi kewajiban membayar utangnya, maka kreditor mempunyai hak menagih kekayaan debitor, sebesar piutangnya kepada debitor itu (*verhaalstrecht*).<sup>17</sup>

Apabila seorang debitor, mengabaikan atau mengalpakan kewajiban dan karena itu ia melakukan cacat prestasi, maka kreditornya dapat menuntut :<sup>18</sup>

1. Pemenuhan prestasi;
2. Ganti rugi pengganti kedua-duanya ditambahkan dengan kemungkinan penggantian kerugian selanjutnya. Jika menghadapi suatu persetujuan timbal balik, maka sebagai penggantinya kreditor dapat menuntut Pembatalan persetujuan plus ganti rugi.

Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman juga menyebutkan bahwa seorang kreditor memiliki hak-hak bila debitornya ingkar janji :<sup>19</sup>

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);
- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*);
- c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);
- d. Hak menuntut perikatan dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

---

<sup>17</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal 9.

<sup>18</sup> F. Tengker, *Hukum Suatu Pendekatan Elementer*, (Bandung : Penerbit Nova, 1993), hal 80.

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hal 21.



Tuntutan terhadap kewajiban debitor untuk melaksanakan prestasinya itu menurut hukum sebagai berikut :

1. Debitor bertanggung jawab dengan seluruh harta kekayaannya baik yang berupa barang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada pada saat ini maupun yang akan ada di kemudian hari yang menjadi jaminan atas semua utangnya (Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
2. Berbeda dengan ketentuan yang terdapat dalam hak-hak kebendaan, maka hak-hak pribadi yang timbul pada saat-saat yang berbeda akan memiliki peringkat yang sama (*Paritas Creditorium*) (Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
3. Dalam hal seorang debitor mempunyai beberapa kreditor dan pada saat yang bersama-sama secara berturut-turut mengajukan tuntutan atas harta benda kekayaan debitor, maka mereka akan dipenuhi tuntutannya menurut tertib urutan pengajuan tagihan itu dilakukan. Hal ini berarti, kreditor yang mengajukan tagihan terlebih dahulu akan memperoleh pembayaran terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditor yang lain.

Jika hanya seorang kreditor yang ingin mengajukan gugatan atas piutang-piutangnya yang belum dibayar, maka kreditor akan mengajukan gugatan itu melalui Pengadilan Negeri dengan alasan

debitor telah melakukan wanprestasi. Namun, bila kreditor terdiri atas beberapa orang, tuntutan dapat diajukan melalui lembaga hukum kepailitan yang berakibat yang sangat berat terhadap harta kekayaannya.

Lembaga hukum kepailitan merupakan perangkat yang disediakan oleh hukum untuk menyelesaikan utang piutang di antara debitor dan kreditor. Undang-undang kepailitan khususnya tidak membicarakan persoalan mengenai apakah debitor dapat dimintai pertanggungjawaban atas kekayaan finansialnya.”<sup>20</sup>

Berkaitan dengan utang, pengertian utang di dalam UUK dan PKPU tidak seyogyanya diberi arti yang sempit, yaitu diartikan hanya berupa kewajiban untuk membayar utang yang timbul karena perjanjian utang piutang saja, tetapi merupakan setiap kewajiban debitor yang berupa kewajiban untuk membayar sejumlah uang pada kreditor, baik kewajiban itu timbul karena perjanjian utang piutang maupun timbul karena ketentuan Undang-undang, dan timbul karena putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dilihat dari perspektif kreditor, kewajiban membayar debitor itu merupakan “hak untuk memperoleh pembayaran sejumlah uang” atau *right to payment*.

---

<sup>20</sup> MR. J.B. Huizink, *Insoventie*, alih bahasa Linus Dolujawa, (Jakarta : Pusat Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hal 1.

Menurut Setiawan, pengertian utang yang dianutnya adalah pengertian utang sebagaimana pendapat Jerry Hoff sebagai berikut : <sup>21</sup>

“Utang seyogyanya diberi arti luas, baik dalam arti kewajiban membayar sejumlah uang tertentu yang timbul karena adanya perjanjian utang-piutang (dimana debitor telah menerima sejumlah uang tertentu dari kreditornya), maupun kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang timbul dari perjanjian atau kontrak lain yang menyebabkan debitor harus membayar sejumlah uang tertentu yang disebabkan karena debitor telah menerima sejumlah uang tertentu karena perjanjian kredit, tetapi juga kewajiban membayar debitor yang timbul dari perjanjian-perjanjian lain”.

Selanjutnya Kartini Mulyadi berpendapat mengenai istilah utang secara luas karena dikaitkan dengan Pasal 1233 dan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dari uraiannya dapat disimpulkan pengertian utang sama dengan pengertian kewajiban, kewajiban yang dimaksud adalah kewajiban karena setiap perikatan, yang menurut Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena Undang-undang. Kemudian Kartini Mulyadi menghubungkan pengertian dalam Pasal 1233 tersebut dengan ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>21</sup> Jerry Hoof, *Undang-Undang Kepailitan Indonesia*, Penerjemah Kartini Mulyadi, (Jakarta : P.T. Tatanusa, 2000), hal 15.

## F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>22</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain.<sup>23</sup>

Menurut Ronald Dworkin, penelitian normatif disebut juga sebagai penelitian doktrinal (*doctrinal research*), yaitu penelitian yang menganalisa baik hukum sebagai *law is written in book*, maupun hukum sebagai *law as it decided by the judge through judicial process*.<sup>24</sup> Sifat penelitian dilakukan dengan pendekatan yang bersifat deskriptif analitis yang bertujuan untuk menggambarkan, menginventarisasikan dan menganalisis teori-teori dan peraturan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka metode penelitian hukum yang

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hal 6.

<sup>23</sup> Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), hal13.

<sup>24</sup> Bismar Nasution, disampaikan pada “*Dialog Interaktif tentang Penelitian Hukum dan Hasil Penulisan Penelitian Hukum*” (Pada “Makalah Akreditasi” Fakultas Hukum USU, tanggal 18 Pebruari 2003), hal 1.

digunakan dalam penyusunan penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini bersifat *deskriptif*, maksudnya suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek pelaksanaan dari hasil penelitian di lapangan,<sup>25</sup> dalam hal ini wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang digunakan sebagai sarana untuk permohonan pailit. Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, khususnya yang menyangkut Undang-Undang.

## **3. Sumber dan Jenis Data Penelitian**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan primer.<sup>26</sup> Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder, yaitu : data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis terdiri dari :

- a) Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini yang merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal 63.

<sup>26</sup> *Loc. Cit.*

- 1) Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor : 27/Pailit/2006/PN.Niaga/Jkt.Pst, tanggal 3 Juli 2006;
  - 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 021K/N/2006 tanggal 8 September 2000;
  - 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 019 PK/N/2006 tanggal 21 Pebruari 2007;
  - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
  - 5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
  - 6) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.
- b) Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain itu juga digunakan :
- 1) Literatur-literatur yang berkaitan dengan Kepailitan; dan
  - 2) Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang kepailitan.
- Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, cetakan 3, 1998) hal 52.

#### 4. Teknik Pengumpulan data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yang bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>28</sup>

#### 5. Teknik Analisis Data

Data yang dikumpulkan melalui studi dokumen, dianalisis dengan metode analisis kualitatif berdasarkan logika berpikir deduktif. Penggunaan metode ini didasarkan pada berbagai pertimbangan, yakni : *pertama*, analisis kualitatif didasarkan pada paradigma hubungan yang dinamis antara teori, konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan; *kedua*, data yang dianalisis beraneka ragam serta memiliki sifat dasar yang berbeda antara yang satu dengan yang lain; dan *ketiga*,

---

<sup>28</sup> *Loc. Cit.*

sifat dasar data yang akan dianalisis adalah bersifat menyeluruh dan merupakan satu kesatuan yang terintegral. Data ini akan dikemukakan dalam bentuk uraian yang sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data, selanjutnya semua data diseleksi dan diolah untuk menggambarkan dan mengungkapkan permasalahan yang terjadi, sekaligus diharapkan akan dapat memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Pailit**

Lahirnya Undang-undang Kepailitan yang mengubah ketentuan peraturan tentang kepailitan peninggalan kolonial, mendapat sambutan hangat masyarakat keuangan internasional. Dasar Pertimbangan dikeluarkannya Perpu No. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang tentang Kepailitan menjadi Undang-undang adalah untuk mengatasi masalah utang-piutang akibat krisis ekonomi yang melanda Indonesia sejak tahun 1997 yang kemudian ternyata berlanjut untuk tahun-tahun berikutnya.

Krisis moneter yang terjadi di Indonesia telah memberi pengaruh yang tidak menguntungkan terhadap perekonomian nasional, sehingga menimbulkan kesulitan besar terhadap dunia usaha dalam menyelesaikan utang piutang untuk meneruskan kegiatannya dan menimbulkan dampak yang merugikan masyarakat.

Penyelesaian masalah utang piutang merupakan agenda utama nasional dalam rangka pemulihan perekonomian secara cepat dan efisien. Untuk itu pula pembaharuan peraturan mengenai kepailitan

sangat penting dilaksanakan agar penundaan kewajiban pembayaran utang menjadi masalah yang penting untuk segera diselesaikan.<sup>29</sup>

Inisiatif pemerintah untuk merevisi peraturan tentang kepailitan sebenarnya timbul karena ada tekanan dari Dana Moneter Internasional/ International Monetary Fund (IMF) yang mendesak supaya Indonesia menyempurnakan sarana hukum yang mengatur permasalahan pemenuhan kewajiban oleh debitor kepada kreditor. IMF merasa bahwa peraturan kepailitan yang merupakan warisan pemerintah kolonial Belanda selama ini kurang memadai dan tidak dapat memenuhi tuntutan zaman.<sup>30</sup>

Ditetapkannya Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1998 dalam mengatasi gejolak moneter yang diharapkan menjadi salah satu cara untuk menyelesaikan utang piutang antara kreditor dan debitor secara cepat, adil dan efektif tidak terlaksana, hal ini dikarenakan desakan untuk sesegera mungkin memperbaiki peraturan kepailitan dengan cara tambal sulam Pasal-Pasal peraturan kepailitan yang ada, sehingga banyak ketentuan dalam Pasal-Pasal yang diubah tidak sempurna, yang dalam pelaksanaannya melahirkan putusan-putusan Pengadilan Niaga yang kontroversial misalnya kasus kepailitan PT. Asuransi Jiwa Manulife Indonesia, PT. Prudential Life Assurance, sehingga Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-undang No.

---

<sup>29</sup> Robintan Sulaiman dan Joko Prabowo, *Lebih Jauh tentang Kepailitan*, (Karawaci : Deltacitra Grafindo, 2000), hal 1.

<sup>30</sup> Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Kepailitan Seri Hukum Bisnis*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002), hal 1.

4 Tahun 1998 kemudian diubah dengan UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat UUK dan PKPU).<sup>31</sup>

Kepailitan merupakan suatu proses dimana seorang debitor yang mempunyai kesulitan keuangan untuk membayar utangnya dinyatakan pailit oleh pengadilan, dalam hal ini Pengadilan Niaga, dikarenakan debitor tersebut tidak dapat membayar utangnya. Pernyataan tersebut mengakibatkan debitor kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukkan dalam kepailitan, terhitung sejak pukul 00.00 waktu setempat pada tanggal putusan diucapkan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 24 UUK dan PKPU.<sup>32</sup>

Menurut pendapat Hikmahanto Juwana bahwa amandemen atas Undang-undang Kepailitan sangat dominan melindungi kepentingan kreditor. Hal ini bisa dilihat dari syarat untuk dinyatakan pailit sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 angka (1) UUK dan PKPU yaitu adanya dua atau lebih utang dan salah satunya telah jatuh tempo. Namun dalam amandemen tersebut tidak ada suatu ketentuan yang mensyaratkan bahwa debitor harus dalam keadaan tidak mampu membayar (*insolvency*). Tentunya hal ini bertentangan dengan filosofi universal dari Undang-undang Kepailitan yaitu memberikan jalan

---

<sup>31</sup> Jono, *Hukum Kepailitan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal 2.

<sup>32</sup> J. Djohansah, "Pengadilan Niaga" di dalam Rudy Lontoh (Ed), *Penyelesaian Utang melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung : Alumni, 2001), hal 23.

keluar bagi debitor dan kreditor bilamana debitor sudah dalam keadaan tidak lagi mampu membayar utangnya.<sup>33</sup>

Praktek penjatuhan pailit dalam UUK dan PKPU banyak menimbulkan problematik dan debat yuridis. Salah satu penyebabnya adalah karena pengaturannya banyak yang tidak jelas, sehingga memberikan peluang untuk beragam penafsiran yang berakibat ketidakpastian hukum bagi pencari keadilan.<sup>34</sup> Di samping itu, penggunaan instrumen hukum acara perdata tidak selamanya cocok dalam praktek pengadilan niaga yang proses acara pemeriksaannya dibatasi dengan limit waktu yang relatif singkat dan terinci untuk setiap langkah proses permohonan penjatuhan pailit.<sup>35</sup> Selanjutnya Zainal Asikin berpendapat bahwa:

“hukum kepailitan mempunyai fungsi yang sangat penting yaitu melalui hukum kepailitan akan diadakan suatu penyitaan umum (eksekusi massal) terhadap seluruh harta kekayaan debitor, yang selanjutnya akan dibagikan kepada kreditor secara seimbang dan adil dibawah pengawasan petugas yang berwenang.”<sup>36</sup>

Instrumen hukum kepailitan sangat penting di dalam hukum kita, karena jika instrumen hukum itu tidak ada, kesemrawutan setidaknya

<sup>33</sup> Hikmahanto Juwana, “*Hukum sebagai Instrumen Politik : Intervensi atas kedaulatan dalam proses Legislasi di Indonesia*”, disampaikan dalam Orasi Ilmiah Dies Natalies fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara ke-50, Tanggal 12 Januari 2004, hal 12.

<sup>34</sup> J. Djohansah, “*Hukum Asuransi yang Berkaitan dengan Pelaksanaan Hukum Kepailitan Nasional*”, Makalah yang disampaikan pada Pendidikan dan Pelatihan Tekhnis Fungsional Peningkatan Profesionalisme Bagi Hukum Pengadilan Niaga, Tanggal 17-21 Juni 2001, di Jakarta, hal 3.

<sup>35</sup> Surya Perdamaian, “*Syarat-syarat Pengajuan Kepailitan dan Kelemahan Hukum Acara Kepailitan dalam Praktek Pengadilan Niaga*”, Makalah yang disampaikan dalam acara Forum Diskusi Tanggal 12 Oktober 2001 di Medan, hal 5.

<sup>36</sup> Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, (Jakarta : Penerbit Rajawali Press, 1991), hal 24.

tidaknya yang menyangkut pelaksanaan hak-hak ganti kerugian akan timbul.<sup>37</sup>

Kepailitan merupakan suatu lembaga hukum perdata sebagai realisasi dari dua asas pokok yang terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa semua benda bergerak dan tidak bergerak dari seorang debitor, baik yang sekarang ada, maupun yang akan diperolehnya (yang masih akan ada), menjadi tanggungan atas perikatan-perikatan pribadinya.

Ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa benda-benda itu dimaksudkan sebagai jaminan bagi para kreditornya bersama-sama dan hasil penjualan atas benda-benda itu akan dibagi diantara mereka secara seimbang, menurut imbangan atau perbandingan tagihan-tagihan mereka, kecuali bilamana diantara mereka atau para kreditor terdapat alasan-alasan pendahuluan yang sah.

Berdasarkan ketentuan dua Pasal di atas jelas ditegaskan bahwa seorang debitor diwajibkan untuk membayar seluruh utang-utangnya dengan seluruh harta kekayaannya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada saat ini maupun yang akan ada dikemudian hari. Ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan jaminan adanya

---

<sup>37</sup> MR. J.B. Huizink, *Op. Cit* , hal 1.

kepastian hukum yang memberikan perlindungan kepada para kreditor. Debitor dipaksa untuk memenuhi prestasinya kepada kreditor. Apabila debitor lalai yang berarti telah terjadi wanprestasi, maka seluruh harta kekayaannya akan menjadi jaminan seluruh utangnya. Hasil penjualan harta kekayaan debitor akan dibagi secara seimbang kepada kreditor berdasarkan perimbangan jenis piutang dan besar kecilnya piutang masing-masing.

Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sumir (sederhana) bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit telah terbukti, dimana permohonan pernyataan pailit dapat dilakukan oleh debitor itu sendiri, seorang kreditor atau lebih, BI (Bank Indonesia), Bapepam dan LK (Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan), dan Menteri Keuangan. Pada dasarnya, sebelum pernyataan pailit, hak-hak debitor untuk melakukan semua tindakan hukum harus dihormati. Tentunya dengan memperhatikan hak-hak kontraktual serta kewajiban debitor menurut perundang-undangan.

### **1. Pengertian Pailit**

Istilah pailit dijumpai dalam perbendaharaan bahasa Belanda, Perancis, Latin dan Inggris. Dalam bahasa Perancis, istilah *faillite* artinya pemogokan atau kemacetan dalam melakukan pembayaran. Orang yang mogok atau macet atau berhenti membayar utangnya disebut dengan *Le faillite*. Di dalam bahasa

Belanda dipergunakan istilah *faillit* yang mempunyai arti ganda yaitu sebagai kata benda dan kata sifat. Sedangkan dalam bahasa Inggris digunakan istilah *to fail*, dan di dalam bahasa Latin digunakan istilah *failire*.<sup>38</sup>

Di negara-negara yang berbahasa Inggris, untuk pengertian pailit dan kepailitan dipergunakan istilah "*bankrupt*" dan "*bankruptcy*". Terhadap perusahaan-perusahaan debitor yang berada dalam keadaan tidak membayar utang-utangnya disebut dengan "*insolvensi*". Sedangkan pengertian kepailitan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang peristiwa kepailitan.<sup>39</sup>

Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan karena kesulitan kondisi keuangan (*financial distress*) dari usaha debitor yang telah mengalami kemunduran. Sedangkan kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk

---

<sup>38</sup> Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hal 26-27.

<sup>39</sup> Bismar Nasution, Sunarmi, *Op. Cit.*., hal 16.

membayar seluruh utang debitor pailit tersebut secara proporsional (*pro rate parte*) dan sesuai dengan struktur kreditor.<sup>40</sup>

Dalam kepustakaan, kepailitan adalah suatu sitaan umum terhadap semua harta kekayaan dari seorang debitor untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditor.<sup>41</sup> Dalam Black's Law Dictionary pailit atau *Bankrupt* adalah :<sup>42</sup>

*“the state or condition of a person (individual, partnership, corporation, municipality who is unable to pay its debt as they are, or became due. The term includes a person against whom an involuntary petition has been filed, or who has filed a voluntary petition, or who has been adjudged a bankrupt”.*

Berdasarkan pengertian *bankrupt* yang diberikan oleh Black's Law Dictionary di atas diketahui bahwa pengertian pailit dihubungkan dengan “ketidakmampuan untuk membayar” dari seorang debitor atas utang-utangnya yang telah jatuh tempo.

Ketidakmampuan untuk membayar tersebut diwujudkan dalam bentuk tidak dibayarnya utang meskipun telah ditagih dan ketidakmampuan tersebut harus disertai dengan proses pengajuan ke Pengadilan, baik atas permintaan debitor itu sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih kreditornya. Selanjutnya pengadilan akan memeriksa dan memutuskan tentang ketidakmampuan seorang debitor.

<sup>40</sup> Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008), hal 1.

<sup>41</sup> Algra, N. E., *In leiding Tot Het Nederlands Privaatrech*, (Tjeenk Willink, Groningen, 1974), hal 425.

<sup>42</sup> Ahmad Yani, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1999), hal 11.



Keputusan tentang pailitnya debitor haruslah berdasarkan keputusan Pengadilan, dalam hal ini adalah Pengadilan Niaga yang diberikan kewenangan untuk menolak atau menerima permohonan tentang ketidakmampuan debitor. Keputusan Pengadilan ini diperlukan untuk memenuhi asas publisitas, sehingga perihal ketidakmampuan seorang debitor itu akan dapat diketahui oleh umum. Seorang debitor tidak dapat dinyatakan pailit sebelum ada putusan pailit dari pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Jadi kepailitan merupakan eksekusi massal yang ditetapkan dengan keputusan hakim, yang berlaku serta merta, dengan melakukan penyitaan umum atas semua harta orang yang dinyatakan pailit, baik yang ada pada waktu pernyataan pailit maupun yang diperoleh selama kepailitan berlangsung untuk kepentingan semua kreditor, yang dilakukan dengan pengawasan pihak yang berwenang, sehingga sesungguhnya kepailitan bertujuan untuk .<sup>43</sup>

- a. Mencegah penyitaan dan eksekusi yang dimintakan oleh kreditor secara perorangan;
- b. Ditujukan hanya mengenai harta benda debitor, bukan pribadinya. Jadi debitor, tetap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Hakikat dari sitaan umum terhadap harta kekayaan debitor adalah bahwa maksud adanya kepailitan adalah untuk

---

<sup>43</sup> Bernadette Waluyo, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2000), hal 1.

menghentikan aksi terhadap perebutan harta pailit oleh para kreditornya serta untuk menghentikan lalu lintas transaksi terhadap harta pailit oleh debitor yang kemungkinan akan merugikan para kreditornya. Dengan adanya sitaan umum tersebut, maka harta pailit dalam status dihentikan dari segala macam transaksi dan perbuatan hukum lainnya sampai harta pailit tersebut diurus oleh kurator.

Ronald A. Anderson dan Walter A. Kumpf berpendapat bahwa :<sup>44</sup>

*“Bankruptcy and insolvency laws provide a means by which the debtor may yield or be compelled to yield to a court the property has so that he will be relieved of all unpaid debts and can start economic life a new .”*

Terminologi kepailitan sering dipahami secara tidak tepat oleh kalangan umum. Sebagian mereka menganggap kepailitan sebagai vonis yang berbau tindakan kriminal serta merupakan suatu cacat hukum atas subyek hukum, karena itu kepailitan harus dihindarkan serta dihindari sebisa mungkin. Kepailitan secara apriori dianggap sebagai kegagalan yang disebabkan karena kesalahan dari debitor dalam menjalankan usahanya sehingga menyebabkan utang tidak mampu dibayar. Oleh karena itu, kepailitan sering diidentikkan sebagai pengemplangan utang atau penggelapan terhadap hak-hak yang seharusnya dibayarkan kepada kreditor.

---

<sup>44</sup> Ronald A. Anderson, Walter A. Kumpf, *Business Law: Principles and Cases Fourth Edition*, (Ohio : South Western Publishing Co. Cincinnati, 1967), hal 862.

Kepailitan memang tidak merendahkan martabatnya sebagai manusia, tetapi apabila ia berusaha untuk memperoleh kredit, disanalah baru terasa baginya dosa artinya sudah pernah dinyatakan pailit. Dengan perkataan lain, kepailitan memengaruhi "*credietwaardigheid*"-nya dalam arti yang merugikan, ia tidak akan mudah mendapatkan kredit."<sup>45</sup>

Mengenai definisi kepailitan itu sendiri tidak ditemukan dalam *Faillissement Verordening* maupun dalam Undang-undang No. 4 tahun 1998 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Namun dalam rangka untuk memperoleh pengetahuan yang lebih luas ada baiknya diketahui pendapat dari beberapa sarjana tentang pengertian pailit tersebut, antara lain :

- a) Menurut *Memori van Toelichting* (Penjelasan Umum). Kepailitan adalah suatu pensitaan berdasarkan hukum atas seluruh harta kekayaan siberutang guna kepentingannya bersama para yang mengutangkan.<sup>46</sup>
- b) Siti Soemarti Hartono mengatakan: Kepailitan adalah suatu lembaga hukum dalam hukum perdata Eropa sebagai realisasi dari dua asas pokok dalam hukum perdata Eropa yang tercantum dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>47</sup>
- c) Mohammad Chidir Ali berpendapat bahwa Kepailitan adalah pembeslahan massal dan pembayaran yang merata serta pembagian yang seadil-adilnya diantara para kreditor dengan di bawah pengawasan pemerintah.<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> Kartono, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982), hal 42.

<sup>46</sup> R. Suryatin, *Hukum Dagang I dan II*, (Pradnya Paramita, Jakarta, 1983), hal 264.

<sup>47</sup> Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Yogyakarta : Liberty, 1981), hal 8.

<sup>48</sup> Mohammad Chaidir Ali, et all, *Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1995), hal 10.

Selanjutnya menjelaskan :

- a) Pembeslaghan massal, mempunyai pengertian bahwa dengan adanya vonis kepailitan, maka semua harta pailit kecuali yang tercantum dalam Pasal 20 *Faillissement Verordening*, dibeslag untuk menjamin semua hak-hak kreditor si pailit;
- b) Pembayaran yang merata serta pembagian yang seadil-adilnya menurut posisi piutang dari para kreditor yaitu:
  - 1) Golongan kreditor separatis;
  - 2) Golongan kreditor preferen;
  - 3) Golongan kreditor konkuren.
- c) Dengan di bawah pengawasan pemerintah. Artinya, bahwa Pemerintah ikut campur dalam pengertian mengawasi dan mengatur penyelenggaraan penyelesaian boedel si pailit, dengan mengarahkan alat-alat perlengkapannya yaitu:
  - 1) Hakim Pengadilan Niaga;
  - 2) Hakim Komisaris;
  - 3) Kurator.

Menurut khasanah ilmu pengetahuan hukum, pailit diartikan sebagai debitor (yang berutang) yang berarti membayar utang-utangnya. Hal ini tercermin dalam Pasal 1 *Faillissement Verordening* (Peraturan Kepailitan) yang menentukan :

“Setiap pihak yang berutang (debitor) yang berada dalam keadaan berhenti membayar utang-utangnya, dengan

putusan hakim, baik atas permintaan sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih pihak berutangannya (kreditornya), dinyatakan dalam keadaan pailit”.

Berdasarkan rumusan Pasal 1 *Faillissement Verordening* di atas dapat diketahui bahwa agar debitor dapat dinyatakan pailit, maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a) Terdapat keadaan berhenti membayar, yakni bila seorang debitor sudah tidak mampu atau tidak mau lagi membayar utang-utangnya;
- b) Harus terdapat lebih dari seorang kreditor, dan salah seorang dari mereka itu piutangnya sudah dapat ditagih.

Istilah “berhenti membayar” tidak mutlak harus diartikan debitor sama sekali berhenti membayar utang-utangnya. Tetapi debitor dapat dikatakan dalam keadaan berhenti membayar, apabila ketika diajukan permohonan pailit ke Pengadilan, debitor berada dalam keadaan tidak dapat membayar utangnya.<sup>49</sup>

Perihal “keadaan berhenti membayar” tidak dijumpai perumusannya baik di dalam Undang-undang, Yurisprudensi, maupun pendapat para sarjana. Hanya ada pedoman umum yang disetujui, yaitu untuk pernyataan kepailitan tidak perlu ditunjukkan bahwa debitor tidak mampu untuk membayar utangnya, dan tidak

---

<sup>49</sup> Siti Soemarti Hartono, *Op. Cit.*

diperdulikan, apakah berhenti membayar itu sebagai akibat dari tidak dapat atau tidak mau membayar.<sup>50</sup>

Dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pengertian pailit tercermin dalam Pasal 1 ayat (1) yang menentukan :

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar sedikitnya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, baik atas permohonan sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih kreditornya.”

Setelah keluarnya Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pengertian pailit dijumpai dalam Pasal 1 angka (1) yang menyebutkan:

“Kepailitan adalah sita umum atas semua harta kekayaan debitor pailit yang pengelolaan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini.”

Ketentuan Pasal 1 angka (1) ini secara tegas menyebutkan bahwa kepailitan adalah sita umum, bukan sita individual. Karena itu

---

<sup>50</sup> Mohammad Chaidir Ali, *Yurisprudendi Hukum Dagang*, (Bandung : Alumni, 1982), hal 475.

disyaratkan dalam UUK dan PKPU bahwa untuk mengajukan permohonan pailit harus memiliki 2 (dua) atau lebih kreditor.

Seorang debitor yang hanya memiliki 1 (satu) kreditor tidak dapat dinyatakan pailit. Hal ini bertentangan dengan prinsip sita umum. Bila hanya satu kreditor maka yang berlaku adalah sita individual. Sita individual bukanlah sita dalam kepailitan. Dalam sita umum maka seluruh harta kekayaan debitor akan berada di bawah penguasaan dan pengelolaan Kurator. Debitor tidak memiliki hak untuk mengurus dan menguasai harta kekayaannya.

Pernyataan pailit ini tidak boleh diputuskan begitu saja, melainkan harus didahului dengan pernyataan pailit oleh Pengadilan, baik atas permohonan sendiri secara sukarela maupun atas permintaan seorang atau lebih kreditornya. Selama debitor belum dinyatakan pailit oleh Pengadilan, selama itu pula yang bersangkutan masih dianggap mampu membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo.

Pernyataan pailit ini dimaksudkan untuk menghindari penyitaan dan eksekusi perseorangan atas harta kekayaan debitor yang tidak mampu melunasi utang-utangnya lagi. Dengan adanya pernyataan pailit di sini, penyitaan dan eksekusi harta kekayaan debitor dilakukan secara umum untuk kepentingan kreditor-kreditornya.

Semua kreditor mempunyai hak yang sama terhadap

pelunasan utang-utang debitor, harta kekayaan yang telah disita dan dieksekusi tersebut harus dibagi-bagi secara seimbang, sesuai dengan besar-kecilnya piutang masing-masing. Dengan demikian, pernyataan pailit hanya menyangkut harta kekayaan milik debitor saja, tidak termasuk status dirinya.<sup>51</sup>

## **2. Syarat-Syarat Pailit**

Dalam UUK dan PKPU diatur persyaratan untuk dapat dipailitkan sungguh sangat sederhana. Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU, menentukan bahwa yang dapat dipailitkan adalah Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih Kreditornya. Hal ini tidak berbeda jauh dengan syarat pailit yang diatur dalam UUK dan PKPU, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih Kreditornya”.

---

<sup>51</sup> Rachmadi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal 12.



Syarat-syarat untuk mengajukan pailit terhadap suatu perusahaan telah diatur dalam Pasal 2 UUK dan PKPU. Dari syarat pailit yang diatur dalam Pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat yuridis agar dapat dinyatakan pailit adalah .<sup>52</sup>

- a. Adanya utang;
- b. Minimal satu dari utang sudah jatuh tempo;
- c. Minimal satu dari utang dapat ditagih;
- d. Adanya Debitor;
- e. Adanya Kreditor;
- f. Kreditor lebih dari satu;
- g. Pernyataan pailit dilakukan oleh Pengadilan khusus yang disebut dengan "Pengadilan Niaga";
- h. Permohonan pernyataan pailit diajukan oleh pihak yang berwenang yaitu :
  - 1) Pihak Debitor;
  - 2) Satu atau lebih Kreditor;
  - 3) Jaksa untuk kepentingan umum;
  - 4) Bank Indonesia jika Debitornya bank;
  - 5) Bapepam jika Debitornya perusahaan efek, bursa efek, lembaga kliring dan penjaminan, dan lembaga penyimpanan dan penyelesaian;
  - 6) Menteri Keuangan jika Debitornya perusahaan asuransi, reasuransi, dana pensiun dan BUMN yang bergerak di bidang kepentingan publik;
- i. Syarat-syarat yuridis lainnya yang disebutkan dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;
- j. Apabila syarat-syarat terpenuhi, Hakim "menyatakan pailit" bukan "dapat dinyatakan pailit." Sehingga dalam hal ini kepada Hakim tidak dapat diberikan ruang untuk memberikan "*judgement*" yang luas.

Berdasarkan paparan di atas, maka telah jelas, bahwa untuk bisa dinyatakan pailit, debitor harus telah memenuhi dua syarat yaitu :

---

<sup>52</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.* hal. 8

- a. Memiliki minimal dua kreditor atau lebih;
- b. Tidak membayar minimal satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Kreditor yang tidak dibayar tersebut, kemudian dapat dan sah secara hukum untuk mempailitkan Debitor, tanpa melihat jumlah piutangnya.

## **B. Perjanjian Pada Umumnya**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Adapun pengertian perjanjian adalah : “Suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”.<sup>53</sup> Pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengawali ketentuan yang diatur dalam Bab Kedua Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata dengan menyatakan bahwa :

“suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa

---

<sup>53</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1982), hal 3.

perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata. Baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata sehingga suatu perjanjian adalah :

- a. Suatu perbuatan;
- b. Antara sekurang-kurangnya dua orang atau lebih;
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji.

Berdasarkan pengertian diatas di dalamnya dapat dijumpai beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian antara lain hubungan hukum yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberi hak pada suatu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Kalau demikian perjanjian adalah hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya.

Oleh karena itu Perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan/person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda dan kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris.

Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum”. Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh “prestasi”. Sedangkan pihak lain itupun menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi.<sup>54</sup>

Rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirnya kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan ini memberikan konsekwensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor) masing-masing pihaknya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih orang. Bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau badan hukum.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal 6-7.

<sup>55</sup> Kartini Muijadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal 92.

Dalam hukum perjanjian berlaku sistem terbuka yang maksudnya adalah masyarakat bebas mengadakan ataupun membuat perjanjian dengan pihak lain asal dari isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan. Selain itu dalam mengadakan perjanjian diperlukan kesepakatan diantara para pihak. Perjanjian sah jika hal-hal pokok sudah disepakati oleh kedua pihak.

## **2. Asas-Asas Perjanjian**

Dalam menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi Perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya, asas-asas umum Hukum Perjanjian tersebut antara lain :<sup>56</sup>

### **1). Asas Personalia**

Asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi “pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal 14.

sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri". Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

Sesuai dengan asas personalia yang diberikan dalam Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, masalah kewenangan bertindak seseorang, sebagai individu dapat kita bedakan kedalam :<sup>57</sup>

- a. Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri. Dalam hal ini maka ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku baginya secara pribadi;
- b. Sebagai wakil dari pihak tertentu. Mengenai Perwakilan ini dapat kita bedakan kedalam:
  1. yang merupakan suatu badan hukum dimana orang perorangan bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga.
  2. yang merupakan Perwakilan yang ditetapkan oleh hukum. Misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua. Kekuasaan wali dari anak di bawah umur dan kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.
- c. Sebagai Kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa.

## 2). Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas mempunyai pengertian bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya selama syarat sah perjanjian lainnya sudah terpenuhi, jadi dengan adanya kata sepakat, perjanjian

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, hal 17.

tersebut pada prinsipnya sudah mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban diantara para pihak.

Ketentuan yang mengatur mengenai konsensualitas dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”

### 3). Asas Kebebasan Berkontrak

Seperti halnya asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukumnya. Pada rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jika asas konsensualitas menemukan dasar keberadaannya pada ketentuan angka 1 (satu) Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka asas kebebasan berkontrak di dalam rumusan angka 4 (empat) Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan

untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan Kesusilaan baik atau ketertiban umum”.<sup>58</sup>

4). Perjanjian Berlaku sebagai Undang-Undang (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini adalah suatu perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh, yang diatur di dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Sebagai perjanjian yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka. Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, hal 45-46.



Asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian itu (buku III) memperlihatkan bahwa sistem yang dianut pada buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sistem terbuka yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang sesuai dengan apa yang dikehendaki, selama tidak bertentangan dan melanggar ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jadi para pihak dapat membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian, bilamana dikehendaki. Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka agar dapat mengikuti perkembangan masyarakat yang semakin maju, dimana muncul macam-macam perjanjian baru yang sesuai dengan kebutuhan.

### **3. Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat” :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan kedalam :

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif);
2. Dua unsur lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Jadi syarat sahnya perjanjian meliputi :<sup>59</sup>

#### A. Syarat Subjektif

1. Terjadinya kesepakatan secara bebas diantaranya para pihak yang mengadakan atau melangsungkan perjanjian (kesepakatan bebas). Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh pihak kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, maupun penipuan, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan.

#### 2. Kecakapan Untuk Bertindak

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, hal 93.

Dalam hal ini kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri, ada beberapa golongan orang oleh Undang-Undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan perbuatan sendiri.

Perbuatan hukum tersebut adalah bagi mereka yang dibawah umur, orang dibawah pengawasan dan perempuan yang telah kawin Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hal-hal yang berhubungan dengan kecakapan, kekuasaan dan kewenangan bertindak dalam rangka perbuatan untuk kepentingan diri pribadi orang perorangan diatur dalam Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Menurut ketentuan Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap.”

## B. Syarat Obyektif

### 1. Tentang hal tertentu dalam perjanjian.

Diatur didalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menjelaskan maksud dari hal tertentu dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : “Suatu perjanjian

harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Dalam rumusan “pokok perjanjian berupa barang telah ditentukan jenisnya”, Kitab Undang-undang Hukum Perdata menekankan pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan, sesuatu bahwa apapun jenis perikatannya, baik perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan yang tertentu.

Hal yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, syarat ini perlu untuk dapat menetapkan kewajiban si berutang, jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu harus ada atau sudah ada ditangan si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh Undang-Undang juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

## 2. Tentang sebab yang halal.

Sebab yang halal diatur dalam pasal 1335 sampai Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum”, maksudnya adalah suatu perjanjian yang tidak memakai suatu causa sebab atau dibuat dengan suatu causal sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan, dari apa yang diterangkan di atas bahwa hampir tidak ada perjanjian yang tidak mempunyai causa sebab.<sup>60</sup>

Selanjutnya Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain dari pada yang dinyatakan itu. Perjanjian adalah sah maksudnya adalah memang pada dasarnya Undang-Undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak.”

Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

## 4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, hal 13.

perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli

belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

#### **a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli

dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.<sup>61</sup> Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi Sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>62</sup>

Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

#### **b. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan,

---

<sup>61</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hal 75.

<sup>62</sup> Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57.



memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum,<sup>63</sup> dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

### **c. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya, misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, hal 56-57.

oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

#### **d. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> *Ibid.*, hal 57.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kasus Posisi**

##### **1. Pemohon**

HENDRAWAN RUSLI, bertempat tinggal di Jl. Pluit Utara I No. 9 Rt.001/Rw.05, Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya YOHANES ATANASIOUS RUMA, SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Y. A. RUMA & PARTNERS, beralamat di Permata Kebayoran Plaza, Blok A No. 12-A, Jl. Raya Kebayoran Lama No. 255, Jakarta Selatan 12220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Mei 2006.

##### **2. Termohon**

PT. INTERKON KEBON JERUK, berkedudukan di Jl. Meruya Ilir No. 14 Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.BUDI SARLI SINTO, SH. MHum, Advokat pada Budi S Sinto & Partners, beralamat di Jl. Palapa raya No. 2, Pasar Minggu, Jakarta Selatan.

##### **3. Duduk Perkara**

Pemohon adalah perorangan, yang membeli sebidang tanah Kavling milik Termohon, terletak di Kawasan Tanam Kebon Jeruk, atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Blok N.1 No. 28, Srengseng, Kembangan, Jakarta

Barat, seluas 1150 m<sup>2</sup>, yang masih masuk dalam sertipikat (induk) Hak Guna Bangunan No.425/Srengseng, atas nama PT. Intercon Enterprises.

Selanjutnya antara Pemohon, sebagai pembeli dengan Termohon sebagai penjual, telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 295 tanggal 31 Mei 1999, dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH, yang pokok isinya adalah sebagai berikut :

- a) Harga penjualan dan pembelian tanah tersebut ditetapkan sejumlah Rp.123.794.050,00;
- b) Penyerahan tanah tersebut dilakukan oleh Termohon kepada Pemohon, pada saat akta ini ditandatangani;

Jauh sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Pemohon dan Termohon juga telah menandatangani akta dibawah tangan, yakni Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli Tanah Di Taman Kebon Jeruk, No. SPP/TK.I/001148/IV/'90 tanggal 20 April 1990, dan oleh Pemohon harga tanah tersebut telah dibayar lunas seluruhnya kepada Termohon, sejumlah Rp.123.794.050,00 sesuai bukti kuitansi tanggal 20 April 1990.

Berdasarkan Pasal 8, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 255, terhitung sejak tanggal 31 Mei 1999, Termohon sudah harus menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon, akan tetapi sampai permohonan ini didaftar pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta

Pusat, Termohon belum memenuhi kewajibannya, maka terbukti bahwa kewajiban Termohon menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih. Pemohon melalui surat tanggal 15 Mei 2000, telah menegur Termohon untuk segera menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon, akan tetapi Termohon lalai memenuhinya.

Permohonan pailit ini, ditujukan kepada Termohon berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004 jo. UU No.4 Tahun 1998 tentang Kepailitan dikutip sebagai berikut :

Pasal 2 ayat (1) :

(1) Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan.

Pasal 1 angka 6 :

(6) Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia, maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul, di kemudian hari atau kontingen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi member hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.

Tidak diserahkannya tanah oleh Termohon kepada Pemohon, maka Termohon tidak memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih pemenuhannya kepada Pemohon, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004 jo. UU No. 4 Tahun 1998, disamping kepada Pemohon, ternyata bahwa Termohon mempunyai utang

juga pada kreditor lain, yaitu Agus Suryadi, beralamat di Jl.Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat dan Lilis Haryati Karli, beralamat di Jl.Hayam Wuruk/99-C Jakarta Barat.

Termohon telah lalai memenuhi kewajibannya, sehingga seluruh kewajibannya jatuh tempo dan dapat ditagih, dengan demikian Termohon mempunyai sedikitnya satu kewajiban yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dan ada dua kreditor lain, sehingga permohonan Pemohon ini telah memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 jo. UU No. 4 Tahun 1998. Hal ini ada kekhawatiran Termohon akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajibannya pada para kreditor, termasuk Pemohon, oleh karena itu untuk menjamin hak-hak Pemohon, mohon Ketua Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat meletakkan sita khusus atas harta kekayaan Termohon, yaitu Kavling Blok N.1 No. 28 Kawasan Taman Kebon Jeruk atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat seluas 1.150 m<sup>2</sup>.

#### **4. Jawaban Termohon**

Berdasarkan Jawaban tertulis Termohon tanggal 6 Juni 2006, maka Termohon menolak dengan tegas dan keras Butir 3 Pemohon. Tidak benar Termohon belum menyerahkan tanah Kavling Blok N.1 No. 28 di Taman Kebon Jeruk, Jakarta. Tanah tersebut sudah diserahkan Termohon dan diterima oleh Pemohon,

hak kepemilikannya sudah beralih secara otomatis dan seketika saat kesepakatan ditandatangani dan pembayaran harganya dibayar/dilakukan oleh Pemohon. Tidak ada satu orangpun termasuk Termohon yang menghalangi Pemohon memasuki dan menguasai tanah kavling tersebut. Pemohon sudah dapat mengurus Ijin Mendirikan Bangunan, membangun, menjual, menjaminkan/ menggadaikan atau mengalihkan haknya.

Termohon sudah memenuhi kewajibannya terhadap Pemohon sesuai kesepakatan yang sudah disepakati secara tegas dan otentik, demikian juga untuk Sdr. Agus Suryadi dan Sdri. Lilis Haryati tidak terdapat lagi kewajiban Termohon yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing (Pasal 1 dan Pasal 2 UU No. 37 Tahun 2004).

Hubungan hukum antara Pemohon dengan Termohon bukan merupakan hubungan utang piutang yang melahirkan pokok utang dan/atau bunga. Hubungan hukum antara Termohon dan Pemohon hanya terbatas dalam hubungan jual beli satu bidang tanah kavling yang melahirkan keharusan melakukan prestasi, dimana prestasi masing-masing pihak telah dipenuhi sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan sebagaimana akta-akta yang sudah disepakati dan ditandatangani. Jika prestasi tidak dipenuhi/merasa tidak dipenuhi maka disebut wanprestasi. Apabila

benar terjadi wanprestasi/ Pemohon merasa terjadi wanprestasi, proses peradilan harus menjadi kompetensi Pengadilan Negeri yang berkompeten, dalam hal ini Pemohon dapat/harus mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri yang berkompeten.

Termohon mengatakan bahwa tujuan memberlakukan UU No. 4 Tahun 1998 jo. UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, dan pembentukan Pengadilan Niaga bukan untuk mengambil alih kompetensi Pengadilan Negeri. Pemberlakuan Undang-Undang dan Pengadilan Niaga tersebut hanya terbatas untuk perkara piutang atas adanya dua atau lebih piutang yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih namun tetap tidak dibayar pelunasannya.

Termohon menolak dengan tegas butir 5 Akta Permohonan, karena sampai dengan hari/tanggal akta jawaban ini dibuat dipastikan Termohon tidak pernah menerima Surat Teguran Pemohon tertanggal 15 Mei 2006. Lagi pula belum pernah ada sengketa antara Pemohon dengan Termohon. Berdasarkan sistem dan hukum peradilan yang berlaku di Indonesia, Pemohon terlebih dahulu harus mengajukan somasi/teguran secara patut dan melakukan upaya perdamaian jika merasa haknya dilanggar.

Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) MARI tanggal 18 Oktober 1999 Nomor 019/PK/N/1999 Termohon (sudah) dinyatakan pailit; Apakah semua harta kekayaan



Termohon masih milik Termohon atau sudah menjadi hak-hak kreditor sebagaimana tercantum pada Putusan PK ini? Jelas dan tegas belum dapat ditentukan, karena proses pailit ini sudah diumumkan secara sah dan patut, Pemohon harus menggabungkan permohonannya melalui kurator. Terkait dengan Putusan PK ini terdapat pula putusan-putusan No. 02.Kas/PAILIT/2005/PN.NIAGA/JKT.PST jo. No. 031/PAILIT1999/PN.NIAGA.JKT.PST jo. No. 020 K/N/1999 jo. No. 019 PK/N/1999 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Oktober 2004 No. 025K/N/2004 yang kenyataannya sampai hari ini tidak dapat dieksekusi sekalipun sudah berkekuatan hukum tetap sejak dibacakan Majelis.

Permasalahan asset Termohon ini adalah permasalahan yang sangat rumit dan merupakan permasalahan tersendiri yang harus diselesaikan terlebih dahulu. Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sangat mengetahui permasalahan ini. Jika permohonan kepailitan Pemohon diterima, dipastikan sidang peradilan niaga *aquo* tidak akan dapat memenuhi asas sederhana, cepat dan mudah serta asas kelangsungan usaha sebagaimana yang diharuskan oleh undang-undang.

Tidak benar Termohon masih terikat/harus melakukan pembayaran sejumlah uang baik dalam bentuk utang pokok atau

bunga atau prestasi apapun dengan batasan jatuh tempo pada suatu waktu tertentu, baik kepada Pemohon maupun terhadap Sdr. Agus Suryadi dan Sdr. Lilis Haryati (sebagaimana tercantum pada butir 7 dan 8 Akta Permohonan). Hal ini sudah ditegaskan di atas tanah sudah seketika beralih/diserahkan dan dapat dikuasai oleh Pemohon demikian juga dengan kavling-kavling yang dibeli oleh Sdr. Agus Suryadi dan Sdr. Lilis Haryati, peralihan hak dan serah terima sudah terjadi secara otomatis dan seketika saat kesepakatan ditandatangani dan pembayaran harga dilakukan. Dalam permasalahan ini, Pemohon sudah dapat menguasai, membangun, menjaminkan tanah kavling yang dibelinya sejak Pemohon menandatangani kesepakatan-kesepakatan dan melunasi harga tanahnya.

Kebebasan untuk membangun, menjual serta menjaminkan itu tidak hanya diperoleh oleh Pemohon akan tetapi juga oleh semua konsumen/pembeli kavling Termohon lainnya, karena memang sudah terjadi peralihan kepemilikan. Atas fakta hukum ini Termohon menolak dengan tegas alasan tersebut, sehingga Pemohon tidak dapat mengajukan kepailitan terhadap Termohon berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004.

Berdasarkan bukti-bukti yang ada, terbukti tanah kavling Blok N.1 No. 28 di Taman Kebon Jeruk sungguh benar sudah

merupakan milik Pemohon, bahkan Pemohon paling sudah 3 (tiga) kali menjaminkannya sebagai agunan untuk mendapatkan kredit dari bank yang berbeda, yaitu Bank Windu Kencana, bank Kesawan dan Bank Internasional Indonesia. Berdasarkan kesepakatan Pernyataan Persetujuan No. 157 dan kenyataan bank belum memberitahukan Termohon bahwa Pemohon sudah melunasi utangnya kepada bank, maka Pemohon tidak dapat lagi melakukan tindakan hukum apapun atas tanah kavling Blok N.1 No. 28 di Taman Kebon Jeruk termasuk mengurus IMB dan membangun, tanah kavling ini sepenuhnya dibawah hak hukum dan penguasaan bank terkait.

Sesuai kesepakatan pada Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. SPP/TK.I/ 001148/IV/90, Pasal 4, penjualan, pengalihan hak harus melalui Termohon. Termohon menerbitkan perikatan baru, namun konsumen cq. Pemohon bebas dan berhak penuh menentukan siapa pembeli, harga jual, dan lain-lain, sesuai kesepakatan pada akta Kuasa Menjual No. 256. Akta Kuasa Menjual diperlukan Pemohon dan diterbitkan semata-mata hanya karena sertifikat induk HGB masih tercatat atas nama Termohon.

Untuk tanah kavling Blok R.1 No. 66 milik Sdr. Agus Suryadi, sudah diserahkan dan sah milik Sdr. Agus Suryadi dan Termohon sudah memenuhi penyerahan tanah kepada Agus Suryadi sesuai kesepakatan yang dibuat secara otentik. Terbukti

juga kavling Blok R.1 No. 66 ini dapat diperjualbelikan, dalam hal ini berturut-turut kepada Irawati Chandra kepada Lie Kian Sen dan terakhir dijual kepada Sdr. Agus Suryadi termasuk tanah kavling Blok S.1 No. 25 sah milik Lilis Haryati Karli, bahkan pernah pula dijadikan sebagai agunan untuk jaminan peminjaman uang kepada pemiliknya.

Mereka selaku pemilik sepenuhnya dapat mengurus IMB, menjaminkan dan bahkan menjual tanah miliknya tersebut (kecuali sejak dan selama tanah kavling dijaminkan kepada bank harus dengan persetujuan bank terkait). Terbukti Termohon sudah memenuhi kewajibannya baik kepada Sdr. Agus Suryadi maupun terhadap Sdri. Lilis Haryati Karli sesuai kesepakatan-kesepakatan otentik yang sudah disepakati.

**B. Pertimbangan Hukum Putusan Pailit Kasus Antara HENDRAWAN  
RUSLI Dengan PT. INTERKON KEBON JERUK Dahulu PT.  
INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit) Telah Memenuhi  
Syarat Kepailitan**

Tentang pertimbangan hukumnya, Pengadilan Niaga mencermati secara seksama materi permohonan Pemohon tersebut, ternyata yang menjadi materi pokok permohonannya adalah sebagai berikut :

Pertama : Tentang permohonan agar Termohon dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;

Kedua : Tentang permohonan agar menunjuk dan mengangkat Sdr. YAN APUL, SH, dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum YAN APUL & REKAN, berkantor di Menara Thamrin, Lt. 21, Suite 2102, Jl. M.H.Thamrin Kav. 3, Jakarta 10250, sebagai Kurator, serta mengangkat dan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Niaga Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;

Mengingat ketentuan Pasal 2 ayat (1), Pasal 8 ayat (4), Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang beserta ketentuan yang lainnya, maka Majelis Hakim Pengadilan Niaga memutuskan dalam Putusan nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006, dengan amar putusan :

- Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian;
- Menyatakan Termohon PT. Interkon Kebon Jeruk (d/h PT. Intercon Enterprises) pailit dengan segala akibat hukumnya;
- Menunjuk dan mengangkat Sdr. Binsar Siregar, SH, M.Hum, sebagai Hakim Pengawas;
- Menunjuk dan mengangkat Sdr. Yan Apul, SH. dari kantor Advokat dan Konsultan Hukum Yan Apul & Rekan, berkantor di Menara

Thamrin Lantai 21, Suite 2102, Jl. MH. Thamrin Kav. 3, Jakarta 10250, sebagai Kurator;

- Menolak permohonan Pemohon yang lain dan selebihnya;
- Membebankan biaya permohonan ini kepada Termohon sebesar Rp. 5.000.000,(lima juta rupiah);

Untuk membahas permohonan pernyataan pailit Pemohon tersebut, maka terlebih dahulu harus diperoleh kejelasan tentang apakah diantara Pemohon dengan Termohon tersebut terdapat hubungan hukum yang menimbulkan “utang” bagi satu pihak kepada pihak yang lain. Berdasarkan bukti Perikatan untuk menjual dan membeli tanah di Taman Kedoya Kebon Jeruk, No. SP/TK.I/001148/IV/'90 tertanggal 20 April 1990, ternyata Pemohon adalah sebagai pembeli dan Termohon sebagai penjual, dengan obyek satu bidang tanah Kavling Blok N.1 No. 28, Taman Kebon Jeruk, Jakarta dengan luas 1150 m<sup>2</sup> dan bukti kwitansi PT. Intercon Enterprises No. 002038 tertanggal 20 April 1990, ternyata Pemohon telah memenuhi kewajibannya membayar harga kavling tersebut dengan harga Rp.123.794.050,00 (seratus dua puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu lima puluh rupiah).

Menurut ketentuan Pasal 8 Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut terdapat klausula yang menyatakan bahwa : “penyerahan dari tanah tersebut dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua pada saat akta ini ditandatangani, sedangkan sertipikat tanah tersebut

belum diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua karena belum dipecah/dipisahkan dari sertifikat induk". Atas dasar ketentuan Pasal 8 tersebut Pemohon mendalilkan tanah tersebut belum diserahkan kepadanya sesuai dengan isi perjanjian yang menyatakan kavling tersebut diserahkan pada tanggal 31 Mei 1999, sementara itu Termohon membantah dalil Pemohon, dengan dalil bahwa sejak tanggal 31 Mei 1999 tersebut kavling menjadi milik Pemohon.

Berdasarkan rangkaian argumentasi yang dikemukakan oleh Pemohon maupun Termohon pada akhirnya timbul pertanyaan yang memerlukan jawaban lebih lanjut ialah apakah Termohon telah memenuhi kewajibannya kepada Pemohon untuk menyerahkan sebidang tanah Kavling Blok N.1 No. 28 di Kawasan Taman Kebon Jeruk, Jakarta tersebut ? Dalam hubungan ini Pengadilan Niaga mempertimbangkannya sebagaimana diuraikan berikut ini :

- Bahwa yang menjadi obyek jual beli adalah sebidang tanah di kawasan Taman Kebon Jeruk Blok N.1 Kavling No. 28 seluas 1150 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Pemohon ternyata telah melunasi harga tanah tersebut dengan jumlah Rp. 123.794.050,-;
- Bahwa menurut ketentuan Pasal 8 Perjanjian Perikatan Jual Beli yang menyatakan "penyerahan dari tanah tersebut dilakukan oleh Pihak Pertama (Termohon) kepada Pihak Kedua (Pemohon) pada saat akta ini ditandatangani,.....";
- Bahwa mengingat yang menjadi obyek perjanjian *aquo* adalah mengenai benda tetap (tanah), maka yang dimaksud "penyerahan" sifatnya adalah "formal", artinya bukan saja penguasaan secara fisik, lebih dari itu, harus diikuti dengan tindakan/langkah hukum balik nama;
- Bahwa ternyata proses hukum "balik nama" dan penyerahan sertifikat tanah atas nama Pemohon tidak kunjung dilakukan oleh Termohon;

- Bahwa dalam kaitannya dengan “penyerahan” tanah tersebut, Pengadilan Niaga tidak sependapat dengan Termohon yang menyatakan telah melakukannya dengan menerangkan kavling tanah tersebut telah dijaminkan oleh Pemohon kepada Bank Windu Kencana, Bank Kesawan dan Bank Internasional Indonesia, karena bukti-bukti tersebut disamping tidak menggambarkan sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah, juga bukan merupakan bukti hak jaminan atas tanah, mengingat sifatnya hanya sebatas surat keterangan sepihak saja:

Berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut pada gilirannya Pengadilan Niaga berpendirian bahwa Termohon belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan “penyerahan” atas sebidang tanah di Kawasan Taman Kebon Jeruk Kavling Blok N.1 No. 28 atas prestasi Pemohon yang telah menyerahkan lunas harga tanah sejumlah Rp.123.794.050,00.

Belum dipenuhinya prestasi Termohon untuk melakukan penyerahan kavling tanah tersebut menurut pandangan Pengadilan Niaga adalah merupakan “utang” Termohon kepada Pemohon, mengingat pengertian “utang” dalam ketentuan Bab I, Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), adalah :

“kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dengan uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”

Setelah Pengadilan Niaga menyatakan Termohon mempunyai 'utang' kepada Pemohon, persoalan berikutnya yang memerlukan jawaban



lebih lanjut, apakah "utang" tersebut telah jatuh waktu dan dapat ditagih sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Perjanjian Perikatan Jual Beli yang menerangkan penyerahan dari tanah tersebut dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua pada saat akta ini ditandatangani....” dan ternyata akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 255 tersebut ditandatangani pada tanggal 31 Mei 1999, ternyata hingga permohonan *aquo* diajukan, Termohon tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan penyerahan kavling tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal jatuh waktu untuk penyerahan kavling tanah adalah tanggal 31 Mei 1999, serta Termohon tidak kunjung memenuhi prestasinya, sehingga oleh sebab itu syarat telah jatuh waktu ditagih telah dan dapat dipenuhi.

Selanjutnya, dengan terpenuhinya syarat adanya “utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih”, maka Pemohon (HENDRAWAN RUSLI) berhak untuk mengajukan Permohonan Pailit.

Mengacu pada hukum acara, seorang penggugat/pemohon atau tergugat/termohon harus mempunyai “*persona standi in judicio*” artinya pihak/orang yang berkompeten/berhak langsung untuk mengajukan gugatan/permohonan, jika tidak maka pihak lawan dapat

menolak gugatan dengan mendalilkan gugatan/permohonan mengandung cacat *error in persona* yang diwujudkan dalam eksepsi, antara lain :<sup>65</sup>

1. eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid* (yang bertindak sebagai penggugat bukan orang yang berhak);
2. *exceptio in persona* atas alasan *diskualifikasi in person* (orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu;
3. eksepsi penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio*.

Berkaitan apakah Termohon juga mempunyai kreditor lain sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, ternyata menurut Majelis Hakim terbukti bahwa Termohon masih mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada kreditor lain, yaitu AGUS SURYADI dan LILIES HARYATI KARLI, maka Pengadilan Niaga berpendapat bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit bagi Termohon ialah debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, telah terpenuhi, oleh sebab itu Termohon dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya, sebagaimana dimohonkan Pemohon pada petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan.

Perbedaan pendapat tentang apa yang dimaksud dengan “utang” hingga kini masih terus berlanjut. Kontroversi dimulai sejak

---

<sup>65</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hal 438-439.

beroperasinya Pengadilan Niaga Jakarta Pusat tanggal 1 September 1998, beda pendapat ini karena tidak adanya batas pengertian atau definisi utang dalam UUK dan PKPU.

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “utang” dalam hukum perdata, haruslah terlebih dahulu melihat pengertian dari perikatan. Menurut pendapat Mariam Darus B., “Perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”.<sup>66</sup> Hal ini berarti ada 2 (dua) pihak yang mengadakan hubungan hukum dalam perikatan, dimana pihak yang satu mempunyai kewajiban untuk melakukan prestasi sedang pihak lainnya mempunyai hak atas prestasi itu.

Pada mulanya dipahami bahwa prestasi itu haruslah berbentuk uang, tetapi perkembangan selanjutnya prestasi itu diartikan tidak selalu berupa uang, tetapi bisa juga berupa barang atau jasa. Hak atas prestasi itu lazim disebut dengan piutang dan kewajiban untuk berprestasi itu disebut dengan utang.

Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, setiap perikatan itu adalah untuk memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Berarti prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan yang wujudnya dapat berupa uang, barang atau jasa.

---

<sup>66</sup> Mariam Darus B., *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), hal 3.

Berdasarkan Ensiklopedia Ekonomi, Keuangan dan Perdagangan disebut: "Utang (*debt*) ialah sesuatu yang diutangkan seseorang kepada orang lain termasuk uang, barang-barang atau jasa-jasa".<sup>67</sup> Sedangkan menurut Black Law Dictionary memberi definisi "utang" sebagai berikut;

*"Debt, a sum of money due by certain and express agreement. A specified sum of money owing to one person from another, including not only obligation of debtor to pay but right of creditor to receive and enforce payment. In a still more general sense, that which is due from one person to another, whether money, goods, or services. In a board sense, any duty to respond to another in money, labor, or service; it may even mean a moral or honorary obligation, unforceable by legal action."*<sup>68</sup>

Terjemahan bebasnya :

Utang adalah sejumlah uang yang timbul dari perjanjian tertentu. Uang mana diutangkan seseorang kepada orang lain dan kewajiban siberutang untuk membayarnya sedang si berpiutang berhak menerima dan memaksakan pembayarannya. Secara umum masih diakui kewajiban itu dapat berupa utang, barang-barang ataupun jasa. Sedang lebih jauh diartikan setiap kewajiban terhadap orang lain berbentuk uang, tenaga atau jasa, bahkan dapat berupa kewajiban moral atau penghargaan yang tidak dapat dipaksakan pembayaran hukumnya.

Sejalan dengan berlakunya Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1998 terdapat 2 (dua) aliran yang memberikan pengertian tentang "utang", yaitu aliran yang menganut penafsiran sempit dan aliran penafsiran luas dengan argumentasinya masing-masing. Kelompok yang menafsirkan utang dalam arti sempit

<sup>67</sup> A. Abdurrachman, *Ensiklopedi Ekonomi, Keuangan dan Perdagangan*, Cetakan Keenam (Jakarta : Pradnya Paramita, 1991), hal 303.

<sup>68</sup> Hendry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (Sixth Edition, 1990), hal 403.

berpedoman kepada Penjelasan Pasal 1 ayat (1) Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1998 yang menyatakan utang itu adalah utang pokok atau bunganya, yang dalam istilah hukum hanya yang bersumber dari pinjam meminjam uang.

Pendapat lain yang menganut pengertian sempit tentang utang mengemukakan sebagai berikut :<sup>69</sup>

Dalam Pasal 1 ayat (1) Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1998 dipakai istilah utang, bukan hutang, istilah utang tidak sama dengan hutang atau *schuld* dalam perikatan. Hutang adalah kewajiban untuk memenuhi prestasi, utang kewajiban untuk membayar sejumlah uang, bukan kewajiban melakukan prestasi."

Selanjutnya Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 03K/N/1998 menyebutkan :<sup>70</sup>

Pengertian utang dalam Pasal 1 ayat (1) UUK Nomor 4 Tahun 1998 harus diartikan dalam konteks pemikiran konsiderans tentang maksud diterbitkannya undang-undang tersebut dan tidak dapat dilepaskan kaitan dari padanya, yang pada dasarnya menekankan pada pinjaman swasta, sehingga, karenanya tidak meliputi bentuk wanprestasi lain yang tidak berawal pada konstruksi hukum pinjam meminjam uang.

Kelompok yang menafsirkan utang dalam arti luas berpedoman pada sumber perikatan menurut Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tidak saja perjanjian melainkan juga oleh undang-undang termasuk perbuatan melawan hukum yang mewajibkan seseorang debitor untuk memenuhi prestasi tertentu.

<sup>69</sup> Sihol Sitompul, *Masalah-masalah Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pengadilan Niaga*, Ulasan Hukum, Varia Peradilan No. 166, Juli 1999, hal 109.

<sup>70</sup> PT. Tata Nusa Jakarta Indonesia, *Himpunan Putusan Putusan Mahkamah Agung RI Dalam Perkara Kepailitan*, Sept. s/d Des. 1999, hal 86.

Dalam putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 02/Pallit/1999/P.Niaga/Jkt.Pst disebutkan :

Utang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tidak dimaksudkan untuk diartikan secara sempit, dalam arti tidak harus atau tidak semata-mata hanya berupa uang, tapi bisa juga berupa barang atau jasa, ini berarti utang menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tidak hanya bersumber dari hubungan hukum pinjam meminjam uang, tetapi bisa juga bersumber, dari hubungan hukum lainnya yang prestasinya berupa uang, barang atau jasa.<sup>71</sup>

Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 22/K/N/1999 berpendapat :<sup>72</sup>

“Yang dimaksud utang dalam Pasal 1 ayat (1) dan pasal-pasal lainnya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998, adalah utang baik yang timbul karena undang-undang maupun karena perikatan, yaitu semua bentuk kewajiban debitor yang dapat dinilai dengan sejumlah uang tertentu.

Berdasarkan kedua penafsiran tersebut dapat disimpulkan bahwa utang dalam arti sempit adalah utang yang berasal dari perjanjian piutang (*loan agreement*) saja, sedangkan utang dalam arti luas adalah utang tidak dari perjanjian utang piutang, tetapi juga yang berasal dari perjanjian lainnya yang prestasinya dapat dinilai dengan uang.

Menurut pendapat Syamsudin Manan Sinaga, bahwa ada dua aliran yang memberikan pengertian tentang utang. Pertama, aliran

<sup>71</sup> Dirjen Badiluntum, Dep.Keh-RI, *Himpunan Putusan-Putusan Pengadilan Niaga*, 1999, hal 349.

<sup>72</sup> PT. Tata Nusa Jakarta Indonesia, *Himpunan Putusan Putusan Mahkamah Agung RI Dalam Perkara Kepailitan*, Mei. s/d Agt. 1998, hal 86.

sempit, mengartikan utang adalah kewajiban debitor untuk membayar sejumlah uang yang timbul dari perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) saja, yaitu berupa utang pokok dan atau bunganya. Kedua, aliran luas, berpendapat bahwa utang adalah bukan saja kewajiban debitor untuk membayar sejumlah uang yang timbul dari perjanjian utang piutang saja, tetapi juga kewajiban debitor untuk membayar sejumlah uang yang timbul dari perjanjian atau undang-undang.<sup>73</sup>

Penafsiran utang dalam arti sempit tersebut mengacu kepada isi Penjelasan Pasal 1 ayat (1) Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa utang yang tidak dibayar oleh debitor sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini, adalah utang pokok atau bunganya. Penafsiran utang dalam arti luas mengacu kepada ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa sumber perikatan tidak saja perjanjian melainkan juga undang-undang.

Dalam Undang-undang Kepailitan saat ini, yaitu dalam UUK dan PKPU yang menggantikan Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1998), pengertian “utang” dimuat pada Bab I (Ketentuan Umum), Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU sebagai berikut :

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari (*kontinjen*), yang timbul karena

---

<sup>73</sup> Syamsudin Manan Sinaga, *Apa yang dimaksud dengan Utang*, Makalah pada Pelatihan Hakim Niaga, Panitera Niaga dan Jurusita Niaga Se-Indonesia, yang diselenggarakan oleh Mahkamah Agung RI, Jakarta, 24 Pebruari 2000, hal 1-5.

perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor”.

Mengacu pada rumusan pengertian utang tersebut di atas, dapat dikategorikan dalam pengertian utang secara luas karena menyebutkan utang itu timbul karena perjanjian atau undang-undang. Berkaitan dengan penafsiran utang, diperlukan adanya suatu penemuan hukum oleh hakim.

Penemuan hukum adalah kegiatan dari hakim dalam melaksanakan undang-undang bila terjadi peristiwa konkrit. Peraturan perundang-undangan dimaksudkan untuk mengatur keadaan kehidupan manusia. Kegiatan kehidupan manusia itu kegiatan sedemikian luasnya, sehingga tidak terhitung lagi jenis dan jumlahnya, dengan demikian maka tidak mungkin satu peraturan perundang-undangan mengatur atau mencakup seluruh kegiatan kehidupan manusia. Wajarlah kalau tidak ada peraturan perundang-undangan yang lengkap selengkap-lengkapnyanya atau selalu jelas sejelas-jelasnya.

Ketentuan undang-undang tidak dapat diterapkan begitu saja secara langsung pada peristiwanya. Untuk dapat menerapkan ketentuan undang-undang yang berlaku umum dan abstrak sifatnya itu pada peristiwanya yang konkrit dan khusus sifatnya, ketentuan undang-undang itu harus diberi arti, dijelaskan atau ditafsirkan dan diarahkan atau disesuaikan dengan peristiwanya untuk kemudian baru



diterapkan pada peristiwanya. Peristiwa hukumnya harus dicari lebih dulu dari peristiwa konkritnya, kemudian undang-undangnya ditafsirkan untuk dapat diterapkan.

Tugas penting dari hakim ialah menyesuaikan undang-undang dengan hal-hal nyata di masyarakat. Apabila undang-undang tidak dapat dijalankan menurut arti katanya, atau undang-undang tidak jelas atau tidak mengaturnya, maka hakim wajib menafsirkannya, sehingga ia dapat membuat suatu keputusan yang adil dan sesuai dengan maksud hukum yaitu mencapai kepastian hukum, karena itu, orang dapat mengatakan bahwa menafsirkan undang-undang adalah kewajiban hukum dari hakim.<sup>74</sup> Sekalipun penafsiran merupakan kewajiban hukum dari hakim, namun ia dalam menafsirkan, menambah, undang-undang itu tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang.

Berkaitan dengan pengertian utang dan kriteria penafsiran dari putusan peradilan niaga tersebut, ternyata dalam putusan nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006, utang itu ditafsirkan secara luas. Menurut pendapat penulis, utang dalam UUK dan PKPU telah ditetapkan dan ditafsirkan secara luas yakni : semua kewajiban debitor untuk membayar sejumlah uang tertentu baik yang timbul karena perikatan maupun karena undang-undang hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU.

---

<sup>74</sup> E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, (Universitas, 1966), hal 183.

Pengertian utang dalam UUK dan PKPU, adalah sama dengan pengertian kewajiban, dan kewajiban yang dimaksud adalah kewajiban karena setiap perikatan, yang menurut Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang lahir baik karena persetujuan maupun karena Undang-undang. Berlandaskan pada pengertian utang sesuai dengan Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU, maka pertimbangan hakim Putusan Pailit kasus antara HENDRAWAN RUSLI (Pemohon) melawan PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon) telah memenuhi syarat kepailitan.

**C. Alasan Mahkamah Agung Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst Tanggal 3 Juli 2006**

Menurut Mahkamah Agung, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan putusan 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006, telah salah menerapkan hukum dalam *Judex facti* dengan pertimbangan bahwa :

- a. Antara Pemohon dengan Termohon baru terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- b. Untuk meningkatkan menjadi Jual Beli, maka berdasarkan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 harus dilakukan dihadapan PPAT dan Pemohon terlebih dahulu memenuhi klausula perjanjian yaitu mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan melakukan pembangunan;

- c. Adanya kreditor lain juga tidak terpenuhi karena AGUS SURYADI dan LILIS KARYATI KARLI adalah sebagai pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Termohon yang belum melaksanakan klausula perjanjian untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan membayar, sehingga Termohon belum berkewajiban melakukan Jual Beli dihadapan PPAT dan oleh karena itu belum merupakan “utang yang jatuh tempo dan dapat ditagih”.

Berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim memutuskan dalam Putusan kasasi no. 021K/N/2006 tanggal 8 September 2006, dengan amar putusan:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Interkon Kebon Jeruk tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 Juli 2006 Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst.;
- Mengadili Sendiri
- Menolak permohonan Pailit yang diajukan oleh Hendrawan Rusli untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Utang yang telah jatuh waktunya berarti hari atau saat pembayaran utang tersebut sudah tiba (*vervaldag*). Perikatan dengan

ketetapan waktu pada umumnya diartikan bahwa perikatan itu sudah lahir atau ada pada saat perjanjian yang melahirkannya ditutup, hanya daya kerjanya saja yang ditunda hingga waktu yang ditentukan itu.

Apabila dalam suatu perjanjian ada disebut batas waktu, dalam hal ini bukanlah harga mati bahwa prestasi harus diberikan pada saat ditentukan itu. Prestasi yang dilakukan di luar waktu yang ditentukan itu tidaklah selalu menjadikan debitor telah wanprestasi. "Kesemuanya tentunya tergantung dari maksud para pihak pada ketentuan waktu itu atau dengan perkataan lain bergantung dari penafsiran".<sup>75</sup>

Ketentuan Pasal 1270 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa suatu ketetapan waktu selamanya dianggap dibuat untuk kepentingan debitor, kecuali dari sifat perikatannya atau keadaannya ternyata ketetapan waktu dibuat untuk kepentingan kreditor. Tetapi dengan lewatnya waktu yang ditentukan mengakibatkan debitor harus dianggap lalai kecuali kalau dalam perjanjian ditentukan lain atau sebaliknya.

Apabila para pihak sengaja memberikan suatu ketetapan yang menyimpang, maka yang berlaku adalah kesepakatan para pihak yang biasanya dicantumkan sebagai klausula dalam perikatannya. Seperti dalam perjanjian kredit dengan angsuran atau cicilan dikenal *accelerate clause* yang menetapkan misalnya jika tiga kali pembayaran cicilan tidak dilakukan, maka pada waktu itu perjanjian

---

<sup>75</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung : Alumni, 1993) hal 102.

dianggap sudah selesai. Dalam hal ini jatuh waktu dalam perjanjian kredit itu dipercepat karena terjadinya hal-hal tertentu.

Dalam perjanjian kredit dengan jaminan, juga dapat ditentukan bila harga objek jaminan tidak mencukupi dan akan dilakukan penambahan jaminan oleh debitor pada waktu yang ditentukan. Bila ternyata tidak dilakukan penambahan obyek jaminan itu, maka pada saat itu utang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Penagihan adalah suatu pemberitahuan oleh kreditor bahwa pihak kreditor ingin supaya debitor melaksanakan janjinya dengan segera atau pada waktu yang disebut dalam pemberitahuan itu. Di samping hak menagih (*vorderingsrecht*) apabila debitor tidak memenuhi kewajiban membayar utangnya, kreditor mempunyai hak menagih kekayaan debitor, sebesar piutangnya pada debitor (*verhaalsrecht*).<sup>76</sup>

Utang yang tidak dapat ditagih adalah utang yang dapat dipaksakan pembayarannya kepada debitor atau tidak dapat pelunasannya melalui sarana hukum, karena debitor tidak mempunyai tanggung jawab juridis terhadap utang itu. Pada utang judi si debitor tidak mempunyai *haftung*, padanya hanya ada *schuld* yang pelunasannya tergantung dari kerelaan si debitor. Utang yang hapus karena daluwarsa sebagaimana disebut pada Pasal 1967 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, juga tidak ada kewajiban debitor

---

<sup>76</sup> Mariam Darus B., *Op. Cit.* hal 5.

untuk melunasinya karena padanya tidak ada *haftung*. Kreditor tidak dapat menagih pihak ketiga pemberi jaminan kebendaan, karena ia tidak mempunyai *schuld* atau utang, tetapi hartanya yang diberikan sebagai jaminan dapat dilelang untuk keuntungan kreditor manakala debitor wanprestasi (ada *haftung*).<sup>77</sup> Sebenarnya pada penjamin tidak ada *schuld*, tetapi ada *haftung* berdasarkan perjanjian jaminan antara debitor dengan pihak ketiga tersebut.

Berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli antara Pemohon dengan Termohon sebagaimana ternyata dalam Akta Notaris No. 255 tanggal 31 Mei 1999, maka perlu dikaji lebih lanjut mengenai perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah terobosan hukum yang seringkali dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah dari pengembang (developer). Perjanjian pengikatan jual beli dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati. Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna

---

<sup>77</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hal 23.

Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah, contohnya dalam hal jual beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), mengatur bahwa jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum dapat melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan

jual beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Disamping itu jual beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual beli. Setelah semua syarat tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual beli tanah dapat melakukan jual beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pencatatan pemindahan haknya pada kantor pertanahan setempat.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi, maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.



Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah, karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sesuai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yang juga sering disebut juga dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh perjanjian pengikatan jual beli, maka kita harus mengkaji tentang perjanjian pengikatan jual beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah terobosan hukum untuk mengakomodir transaksi jual beli tanah yang dilakukan dan dibuat dihadapan Notaris, untuk mengatasi

permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah sesuai dengan peraturan hukum di bidang pertanahan.

Perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada terutama peraturan perundang-undangan tentang hak atas tanah, sedangkan kita mengetahui bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan tentang hak atas tanah. Keadaan tersebut maka penulis berpendapat terhadap transaksi pengikatan jual beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana akta perjanjian pengikatan jual beli itu dibuat.

Menurut Sudikno Mertokusumo, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan atau diminta oleh para pihak yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan suatu akta. Masalah hukum konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi

peristiwa hukum yang dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.<sup>78</sup>

Lebih lanjut dikatakan bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris, adalah melangsungkan akta perjanjian pengikatan jual beli, dalam mengakomodir pelaksanaan jual beli hak atas tanah, sebelum pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga perjanjian pengikatan jual beli sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai karena penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum konkrit.

Penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris, dengan akta perjanjian pengikatan jual beli, dimaksudkan untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam waktu singkat oleh penjual dan pembeli yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah.

Apabila hal ini dikaitkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi, maka telah terjadi wanprestasi oleh Termohon

---

<sup>78</sup> Sudikno Mertokusumo, artikel "*Arti Penemuan Hukum*", Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004, hal 48-49.

terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Termohon dengan Pemohon.

Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat.

Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu :<sup>79</sup>

- a. debitor sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. debitor terlambat memenuhi perikatan;
- c. debitor keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa wanprestasi atau ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana dikemukakan di atas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut.

Selain menganut asas kebebasan berkontrak, perjanjian pengikatan jual beli juga mempunyai sifat *obligatoir* yaitu perjanjian yang dibuat belum memindahkan hak milik atas tanah atau tanah dan bangunan, melainkan hanya memberikan hak dan meletakkan kewajiban yang bertimbal balik pada keduabelah pihak. Berdasarkan

---

<sup>79</sup> Mariam Darus B., dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT Cira Aditya Bakti, 2001), hal 18-19.

hal tersebut, secara yuridis perjanjian pengikatan jual beli belum dapat dikatakan sebagai bukti beralihnya kepemilikan hak atas tanah dan akibat hukum yang ada secara yuridis adalah dianggap belum terjadi suatu penyerahan hak milik yang diakui oleh hukum, karena apabila tanah yang dimaksud telah bersertipikat, maka nama yang tertera dalam sertipikat masih tetap tercantum atas nama penjual.

Secara yuridis suatu hak atas tanah dikatakan beralih kepemilikannya adalah dengan cara-cara yang menjadi syarat untuk itu. Syarat-syarat itu adalah didalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk memindahkan hak milik dan jual beli dalam praktiknya mensyaratkan bahwa untuk dapat terjadinya perpindahan hak milik tersebut adalah dengan dibuatkannya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan transaksi jual beli yang dilaksanakan haruslah sudah lunas pembayarannya, karena akan dicantumkan sebagai klausul baku dalam Akta Jual Beli tersebut yang dianggap sebagai kuitansi yang sah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, menurut penulis bahwa alasan Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006 karena terdapat perbedaan antara lingkup hukum

yang mengatur tentang perjanjian pengikatan jual beli dan jual beli itu sendiri.

Perjanjian pengikatan jual beli diatur berdasarkan lingkup Hukum Perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata termasuk dalam perkembangannya, sedangkan jual beli yang dapat memindahkan kepemilikan hak atas tanah termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya, sehingga apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, maka penyelesaiannya dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Niaga. Apabila mengajukan gugatan “wanprestasi”, setidaknya mengajukan petitum :

1. penggugat/pembeli dinyatakan sebagai kreditor;
2. tergugat dinyatakan telah wanprestasi;
3. tergugat wajib/harus memenuhi prestasi;

Setelah diperoleh putusan “wanprestasi”, maka terhadap putusan tersebut dilanjutkan dengan eksekusi putusan, jika tergugat tetap mangkir, baru diajukan ke kepailitan.

Dalam kepailitan, pemohon pailit adalah pembeli tanah kavling, yang setidaknya telah mempunyai “*persona standi in judicio*” sebagai (menjadi) kreditor yang berhak untuk menagih prestasi (utang), berdasarkan putusan “wanprestasi” tersebut. Namun demikian pengajuan perkara “wanprestasi”, melalui tahapan gugatan perdata

terlebih dahulu sebelum pengajuan permohonan pailit, saat ini belum ada yurisprudensi-nya sehingga belum dapat mengikat hakim pada pengadilan niaga untuk melaksanakan ataupun mengikuti tahapan tersebut. Kedudukan pembeli tanah kavling sebagai kreditor secara tersirat termaktub dalam Pasal 36 ayat (3) dan Pasal 37 ayat (1) UUK dan PKPU.

Mengacu pada pengertian utang, yang diatur pada Bab I (Ketentuan Umum), Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU sebagai berikut :

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari (*kontinjen*), yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor”.

maka dapat dikategorikan dalam pengertian utang secara luas karena menyebutkan utang itu timbul karena perjanjian atau undang-undang.

Pengertian utang dalam UUK dan PKPU secara luas yang berpedoman pada sumber perikatan menurut Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga menurut penulis pertimbangan hakim Putusan Majelis Hakim Kasasi membatalkan Pailit Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006 tidak tepat karena Majelis Hakim Kasasi secara tidak langsung mengartikan “utang” dalam arti sempit, yaitu utang yang berasal dari perjanjian piutang (*loan agreement*) saja.

#### **D. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Telah Sesuai Dengan UUK dan PKPU**

Berdasarkan bukti-bukti pada pemeriksaan, maka terbukti Termohon Peninjauan Kembali belum memenuhi kewajibannya (wanprestasi) untuk menyerahkan tanah kepada Pemohon Peninjauan Kembali, sesuai dengan bunyi Pasal 8 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 255, tanggal 31 Mei 1999, sehingga syarat untuk mengabulkan permohonan pailit, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 sudah terpenuhi, maka permohonan pailit oleh Pemohon Peninjauan Kembali seharusnya dikabulkan oleh Majelis Peninjauan Kembali.

Terhadap alasan-alasan yang disampaikan Pemohon Peninjauan Kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :

- a. Berdasarkan bukti-bukti yang ada, ternyata utang dari Termohon Peninjauan Kembali lebih dari 2 orang yang belum terbayar;
- b. selain itu terbukti bahwa pasiva lebih besar dari aktiva dan utang Termohon Peninjauan Kembali lebih dari 2 orang yang belum terbayar;
- c. berdasarkan hal-hal tersebut diatas perusahaan Termohon Peninjauan Kembali sudah "tidak sehat";



- d. antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali baru terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- e. “Pengikatan Jual Beli Tanah” *in casu* bukanlah termasuk kawasan berlakunya Hukum Agraria, akan tetapi termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, yang obyeknya adalah utang piutang, sehingga karenanya peraturan kepailitan dapat diberlakukan dalam perkara *aquo*;
- f. Termohon telah melakukan hubungan hukum dengan kausa yang tidak halal, yaitu :
  - 1) Menjual tanah yang belum dibebaskan berarti Termohon bukan pemegang hak atas obyek yang dijual;
  - 2) Obyek yang dijual bertumpang tindih, dengan demikian uang yang diterima oleh Termohon bukanlah akibat suatu perjanjian yang sah menurut hukum;

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan Peninjauan Kembali lainnya menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali; HENDRAWAN RUSLI, dan membatalkan Putusan Kasasi No. 121 K/N/2006 tanggal 8 September 2006, selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar seperti disebutkan dibawah ini, yaitu :

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : Hendrawan Rusli tersebut;

Mengadili kembali :

- Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian;
- Menyatakan Termohon PT. Interkon Kebon Jeruk (d/h PT. Intercon Enterprises) pailit dengan segala akibat hukumnya;
- Menunjuk dan mengangkat Sdr. Binsar Siregar, SH, MHum, sebagai Hakim Pengawas;
- Menunjuk dan mengangkat Sdr. Yan Apul & Rekan, berkantor di Menara Thamrin Lantai 21, Suite 2102, Jl. MH. Thamrin Kav. 3, Jakarta 10250, sebagai Kurator;
- Menolak permohonan Pemohon yang lain dan selebihnya;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali yang ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah);

Undang-undang Kepailitan dalam Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. Undang-undang No. 4 Tahun 1998, tidak memberikan definisi atau batasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan utang, hal mana ternyata dalam Penjelasan Pasal 1 ayat (1) yang hanya menyebutkan bahwa utang yang tidak dibayar oleh debitor sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini adalah utang pokok atau bunganya. Utang itu dirumuskan secara *open texture* sehingga tidak jelas dan perlu

ditafsirkan lebih dulu untuk dapat diterapkan pada peristiwanya. Hakim wajib menafsirkan undang-undang, apabila undang-undang tidak dapat dijalankan menurut arti katanya, tidak jelas atau tidak mengaturnya.

Penafsiran diperlukan karena setiap peraturan hukum itu bersifat abstrak dan pasif abstrak karena umum sifatnya, pasif karena tidak akan menimbulkan akibat hukum kalau tidak terjadi peristiwa konkrit. Disamping itu undang-undang seringkali tidak lengkap dan jelas karena memang undang-undang tidak mungkin mencakup segala kegiatan kehidupan manusia. Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili sesuatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Namun demikian pengertian utang menjadi lebih jelas setelah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU, yang mengatur bahwa utang adalah kewajiban yang diartikan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung, maupun yang akan timbul dikemudian hari atau *kontinjen*, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat

pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.

Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya. Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU memperjelas bahwa yang dimaksud dengan “utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih” adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu baik karena telah diperjanjikan, karena percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan, karena pengenaan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang maupun karena putusan pengadilan, arbiter atau majelis arbitrase.

Utang pada hakekatnya merupakan kewajiban yang timbul dari perikatan dimana ada satu pihak yang berhak atas prestasi dan di sisi lain ada pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi atas satu prestasi tertentu, dengan demikian utang yang menjadi dasar permohonan pailit termasuk utang yang timbul di luar kerangka perjanjian pinjam meminjam.

Salah satu syarat seorang debitor dapat dinyatakan pailit, apabila ia tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Apa sebabnya si berutang tidak membayar utangnya? Ada pedoman umum yang disetujui oleh para pengarang bahwa untuk pernyataan pailit tidak perlu ditunjukkan bahwa

berhentinya membayar/tidak membayar itu adalah akibat dari ketidakmauan atau ketidakmampuan debitor yang bersangkutan.<sup>80</sup>

Menurut pendapat Prodjohamidjojo Martiman bahwa "utangnya telah jatuh waktunya" berarti hari atau saat pembayaran sudah tiba (*vervaldag*), sedang "utangnya dapat ditagih" berarti hal ini menyangkut soal *ingebrekestelling* (penagihan). "Penagihan" disini diartikan suatu pemberitahuan oleh pihak kreditor bahwa pihak kreditor ingin supaya debitor melaksanakan janjinya, yaitu dengan segera atau pada suatu waktu yang disebut dalam pemberitahuan itu.<sup>81</sup> Hari pembayaran (*vervaldag*) diatur dalam Pasal 132 - 136 Kitab Undang-undang Hukum Dagang dan untuk *cheque* pada Pasal 205 Kitab Undang-undang Hukum Dagang.<sup>82</sup>

Pada dasarnya, debitor dianggap lalai apabila ia tidak atau gagal memenuhi kewajibannya dengan melampaui batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, sehingga untuk melihat apakah suatu utang telah jatuh tempo dan dapat ditagih harus merujuk pada perjanjian yang mendasari utang tersebut.

Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana (*sumir*) bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi (Pasal 8 ayat (4) UUK dan

<sup>80</sup> Kartono, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1974) hal 17.

<sup>81</sup> Martiman Prodjohamidjojo, *Proses Kepailitan Menurut Perpu No. 1 Tahun 1998*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hal 52.

<sup>82</sup> Lee A Wing, *Tinjauan Pasal Demi Pasal FV Stb. 1905 No. 217 jo Stb. 1906 No.348 jjs Perpu No. 1 Tahun 1998 dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998*, (Medan, 2001), hal 52.

PKPU). Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (4) UUK dan PKPU disebutkan pembuktian secara sederhana, namun tidak memberikan penjelasan secara rinci mengenai bagaimana pembuktian sederhana itu dilakukan dalam memeriksa permohonan pailit.

Pembuktian tentang keadaan debitor yang "berhenti membayar" itu cukup dilakukan secara sederhana (sumir), artinya pengadilan di dalam memeriksa perkara kepailitan itu tidak perlu terikat dengan sistem pembuktian dan alat-alat bukti yang dicantumkan dalam hukum secara perdata. Secara sumir ialah bila dalam mengambil putusan itu tidak diperlukan alat-alat pembuktian seperti diatur dalam buku keempat Kitab Undang-undang Hukum Perdata, cukup bila peristiwa-peristiwa itu telah terbukti dengan alat-alat pembuktian yang sederhana.

Seandainya kata "sederhana" merupakan "lawan" dari "tidak sederhana", maka Undang-Undang Kepailitan tidak menjawab sejauhmana batasan pembuktian sederhana dan tidak tersebut. Tidak ada definisi dan batasan yang jelas atau indikator-indikator yang dapat menjadi pegangan apa yang dimaksud dengan pembuktian sederhana. Sejauhmana hakim dapat menentukan dapat dibuktikan sederhana atau tidaknya bila terdapat sanggahan terhadap bukti yang diajukan? Atau bila ada sanggahan terhadap permohonan tersebut yang membuat perkara dianggap menjadi kompleks? Hal ini kemudian membuka ruang diskresi yang lebar pada para hakim untuk menafsirkan pembuktian sederhana dalam penyelesaian permohonan kepailitan.

Dalam kasus ini, apakah Termohon, PT. INTERKON KEBON

JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit) benar-benar mempunyai utang kepada HENDRAWAN RUSLI yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih serta secara sederhana dapat dibuktikan?

Majelis Hakim Pengadilan Niaga mengemukakan, bahwa berdasar pertimbangan di atas telah terdapat fakta hukum yang terbukti secara sederhana bahwa Termohon mempunyai dua kreditor selain Pemohon (Agus Suryadi, beralamat di Jl. Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat, dan Lilis Haryati Karli, beralamat di Jl. Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat), serta tidak membayar sedikitnya satu utang yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Telah terbukti hal tersebut di atas, maka berdasarkan Pasal 1 angka 6 jo. Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU, Pengadilan Niaga harus mengabulkan permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Pemohon (HENDRAWAN RUSLI).

Berbeda halnya dengan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya di tingkat kasasi justru berpendapat bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi lain, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat telah salah menerapkan hukum karena Termohon menyangkal adanya utang kepada Pemohon, sehingga adanya utang Termohon kepada Pemohon yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih tidak dapat dibuktikan secara sederhana, karena itu permohonan pailit yang diajukan oleh Pemohon harus

ditolak, dan sengketa antara Pemohon dan Termohon tersebut seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri.

Sengketa jual beli kavling tanah yang terjadi antara HENDRAWAN RUSLI (Pemohon Pailit) dengan PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit) melalui lembaga kepailitan dengan pengajuan permohonan pailit pada Pengadilan Niaga adalah bukan satu-satunya jalan yang dapat ditempuh oleh pembeli kavling tanah (HENDRAWAN RUSLI/Pemohon Pailit) untuk menyelesaikan permasalahan/sengketa tersebut demi tercapainya maksud pembeli untuk memperoleh kavling tanah yang telah dibelinya.

Hal-hal yang perlu dipertimbangkan untuk memilih langkah hukum tersebut adalah :

- a. tujuan utama pembeli adalah memperoleh penguasaan fisik maupun secara yuridis atas kavling tanah dan terbitnya sertifikat tanah yang mencantumkan nama pembeli;
- b. salah satu konsekuensi hukum akibat putusan pailit terhadap penjual (pengembang), adalah pembeli kavling tanah menjadi berkedudukan sebagai kreditor konkuren (Pasal 36 ayat (3) dan Pasal 37 ayat (1) UUK dan PKPU) yang akan menerima pembagian harta pailit berdasarkan prinsip *pari passu pro rate parte*, sehingga tentunya sangat sulit untuk diharapkan pembeli akan memperoleh pembagian harta pailit berupa kavling tanah



yang telah dibelinya.

Pengajuan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri dapat ditempuh oleh pembeli kavling tanah, atas dasar penjual telah “wanprestasi”, yaitu (diantaranya) penjual telah wanprestasi : (i) untuk menyerahkan kavling tanah kepada pembeli, dan (ii) untuk melangsungkan jual beli dan/atau menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dimana pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam membayar lunas harga jual beli kavling tanah.

Berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, menjadi tonggak awal berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional, sebagaimana termaktub dalam Pasal 5 yang menyebutkan :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dan dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandarkan hukum agama.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 tersebut, yang dengan tegas menyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat sesuai dengan asas-asas yang ada dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang karenanya menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan perjanjian pengikatan jual beli adalah merupakan transaksi

yang riil dan tunai.

Dibuatnya akta jual beli hak atas tanah dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka transaksi jual beli itu selesai, dan peralihan hak atas tanah itu oleh pembeli harus dilanjutkan dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan, dimana pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut guna menjamin kepastian hukum.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut belum mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, meskipun seluruh harga atau nilai transaksi telah dibayar penuh atau telah dibayar lunas oleh (calon) pembeli. Hal ini berarti bahwa penjual baru berjanji dan karenanya berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli, oleh karena itu perjanjian pengikatan jual beli dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian *obligatoir*, yaitu suatu perjanjian yang menimbulkan perikatan sejak terjadinya perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian (lihat Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Ketentuan tersebut menyatakan bahwa pemindahan hak milik terjadi atas dasar peristiwa perdata bahwa masih diperlukan penyerahan atau *levering* (lihat Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Mengenai perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsep Kitab Undang-undang

Hukum Perdata, sedangkan Undang-Undang tidak mengaturnya, karena dibutuhkan dan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat, maka Pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjadi dasar adanya hukum perjanjian dalam perkembangan, yang mengatur :

"semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat didalam bab ini dan bab yang yang lalu".

Sebagai suatu perjanjian yang tidak diatur oleh undang-undang yang berlaku di Indonesia, perjanjian pengikatan jual beli berlaku sistem hukum perikatan dan dalam praktiknya masuk kedalam hukum perjanjian dalam perkembangan yang menganut sistem terbuka berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari perkataan "semua" yang terdapat dalam Pasal tersebut, sedangkan asas lainnya yang harus ada dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli adalah asas kekuatan mengikat dari perjanjian, yang dapat disimpulkan dari perkataan "berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) dan asas itikad baik pada Pasal 1338 ayat (3) yaitu persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Bentuk dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan seorang Notaris sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak (atas tanah) pada umumnya adalah Akta Notariil, yang merupakan suatu akta otentik. Menurut Komar Andasasmita, suatu akta disebut otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>83</sup>

- a) Jika dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang (*wettelijke vorm*);
- b) Jika dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum (*openbaar ambtenaar*);
- c) Pegawai itu memang berkuasa/berwenang (*bevoegd*) untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat.

Suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya kepada :

- a) Para pihak beserta ahli waris mereka; atau
- b) Orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka tersebut di atas.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah sebagai instrumen yang dapat memberikan kekuatan hukum bagi para pihak yang akan melaksanakan suatu transaksi jual beli dengan syarat klausula yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut disetujui dan disepakati oleh para pihak, dan apa yang dianggap sebagai klausula

---

<sup>83</sup> Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990, hal 1534-1535.

dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, serta ditandatangani oleh para pihak dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu yaitu seorang Notaris, sehingga kemudian perjanjian itu akan disahkan oleh Notaris sebagai akta otentik.

Sehubungan dengan itu maka terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut berlaku asas konsensualisme, yang menurut R. Subekti<sup>84</sup>, asas ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang terjadinya jual beli yaitu dengan adanya kata sepakat dari para pihak tentang barang dan harga, meskipun kebendaan belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Tetapi pada kenyataannya kata sepakat belumlah cukup untuk membuktikan adanya suatu jual beli, karena itikad baik dari seseorang perlu dipertanyakan tanpa adanya pembuktian hitam di atas putih yaitu perjanjian yang berbentuk formalitas dan otentik.

Selain asas konsensualisme, kepercayaan juga merupakan salah satu kunci dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tersebut, karena apabila tidak ada rasa saling percaya diantara para pihak maka perjanjian yang diinginkan itu tidak akan pernah terealisasi, misalnya dalam hal kedudukan seseorang dalam transaksi jual beli adalah sebagai penjual, ia tidak mau menyerahkan sertipikat hak atas tanahnya kepada pembeli melalui Notaris karena adanya rasa tidak

---

<sup>84</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1992), hal 15.

percaya akan itikad baik dari pembeli sedangkan untuk dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli disyaratkan sertipikat hak atas tanah harus dicek terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan, sehingga dengan adanya hal tersebut pembuatan perjanjian menjadi terhambat.

Adanya rasa tidak percaya dari pihak pembeli dalam hal pembayaran atas transaksi jual beli tanah atau tanah dan bangunan, dimana calon pembeli tidak mau menyerahkan sebagian uang atau keseluruhan uang yang menjadi harga atau nilai dari obyek jual beli dikarenakan masih ada kekhawatiran tentang keabsahan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sehingga dalam hal ini transaksi jual beli yang rencana dibuat akan terancam batal. Kepercayaan merupakan hal yang utama didalam pembuatan suatu perjanjian.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan seorang Notaris merupakan akta tambahan yang dibuatkan dalam hal adanya peristiwa-peristiwa khusus yang mengakibatkan tidak dimungkinkan untuk transaksi jual beli yang dilakukan dengan dibuatkannya Akta Jual Beli, tetapi dengan alasan perjanjian itu dibuat secara sah oleh para pihak maka perjanjian itu akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan akan mengikat para pihak sampai terpenuhinya prestasi yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut, akan mempunyai akibat hukum apabila

terjadi pelanggaran terhadap perjanjian tersebut. Berkaitan dengan hal itu, maka perjanjian yang dibuat dengan mendapatkan persetujuan para pihak ini akan mengikat mereka secara hukum dapat dikatakan sebagai suatu instrumen yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian pengikatan jual beli belum memindahkan hak kepemilikan, melainkan hanya merupakan suatu hubungan timbal balik yang memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melakukan pemenuhan suatu prestasi dan perjanjian pengikatan jual beli ini hanya merupakan suatu perjanjian antara para pihak yang membuatnya, sehingga hak dan kewajiban yang dibebankan kepada masing-masing pihak akan dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena didalam perjanjian pengikatan jual beli diatur mengenai sanksi-sanksi yang dapat diterima para pihak apabila tidak melakukan hak dan kewajiban sebagaimana mestinya.

Hak dan kewajiban serta sanksi-sanksi yang akan diterima para pihak tersebut akan menjadi klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli, misalnya mengenai transaksi jual beli yang pembayarannya dilakukan secara bertahap (angsuran), maka didalam perjanjian pengikatan jual beli akan diatur secara jelas tentang waktu dan cara pembayarannya serta nilai yang telah dibayarkan dan apa yang akan menjadi tanggung jawab dan kewajiban pembeli selanjutnya sampai terpenuhinya prestasi yang dimaksud. Sedangkan apabila alasan

dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli karena tanah masih dalam proses pensertipikatan pada Kantor Pertanahan, maka dalam perjanjian pengikatan jual beli akan diatur mengenai proses selanjutnya yang akan dilakukan setelah proses pensertipikatan selesai dan apa yang akan menjadi tanggung jawab kedua belah pihak. Biasanya apabila alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli karena masih dilakukannya proses pensertipikatan, pembeli tidak akan membayar lunas harga transaksi jual beli sehingga nantinya hak dan kewajiban para pihak akan berjalan secara bersamaan.

Berkenaan dengan transaksi jual beli yang dilakukan para pihak dengan menggunakan instrumen akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, salah satu pihak dapat saja tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang disebut juga dengan prestasi seperti yang tercantum sebagai klausula didalam perjanjian pengikatan jual beli. Sebagai pihak didalam perjanjian dapat melanggar apa yang telah diperjanjikan dan dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli atau pihak tersebut melakukan sesuatu yang sebenarnya merupakan hal yang tidak boleh dilakukan, maka seseorang itu telah wanprestasi. Suatu keadaan dikatakan sebagai wanprestasi apabila keadaan tersebut terjadi atau dilakukan bukan karena keadaan memaksa, melainkan disengaja oleh yang bersangkutan.



Menurut pendapat R. Subekti, bahwa wanprestasi tersebut dapat berupa :<sup>85</sup>

- 1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Mengenai wanprestasi ini, berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat melakukan penuntutan berupa :

- 1) Pemenuhan perjanjian;
- 2) Pemenuhan perjanjian dengan ganti kerugian;
- 3) Ganti kerugian;
- 4) Pembatalan perjanjian;
- 5) Pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian dan bunga.

Sedangkan menurut R. Subekti, yang dapat dituntut dari seorang debitor lalai adalah :<sup>86</sup>

- 1) Pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat;
- 2) Meminta ganti rugi;
- 3) Pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi;

---

<sup>85</sup> *Ibid*, hal 45.

<sup>86</sup> *Loc. It.*

- 4) Pembatalan perjanjian (pada perjanjian timbal balik) disertai dengan ganti rugi, dan hak ini diberikan oleh Pasal 1266 Kitab undang-Undang Hukum Perdata.

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalam kenyataannya perlindungan hukum dapat diberikan oleh perjanjian pengikatan jual beli sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah adalah dilihat dari cara pembuatan dan bentuk dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri.

Apabila dibuat oleh para pihak itu sendiri tanpa disahkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Notaris ataupun perjanjian dibuat oleh para pihak dan ditandatangani oleh para pihak tidak dihadapan seorang Notaris, maka perlindungan hukum yang akan diterima oleh para pihak tidak akan kuat meskipun dengan menggunakan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena apabila terjadi sengketa dan salah satu pihak menyangkal tentang perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah dibuat.

Berbeda dengan perjanjian pengikatan jual beli yang berbentuk akta notariil, secara hukum karena perjanjian tersebut dibuat dihadapan seorang notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk itu maka perjanjian itu dianggap dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak apabila terjadi suatu perselisihan, karena perjanjian

tersebut dapat dijadikan sebagai bukti otentik apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya.

Perlindungan hukum lainnya yang dapat diberikan oleh perjanjian pengikatan jual beli sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah adalah apabila dilihat dari syarat sahnya perjanjian yang terdapat didalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak dapat terlepas dari syarat sahnya perjanjian itu dan dapat dikatakan sebagai salah satu instrumen hukum yang dapat memberikan perlindungan bagi para pihak yang bertransaksi dan membuat perjanjian.

Sebagai suatu perjanjian berdasarkan kesepakatan, perjanjian pengikatan jual beli akan memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau tanah dan bangunan serta pihak pembeli selaku pemilik uang yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan.

Berbeda dengan perjanjian yang dibuat secara baku, karena perjanjian baku ini sering mengakibatkan perlindungan hukum yang tidak seimbang antara para pihak, dan biasanya perlindungan hukum yang diterima oleh pihak yang membuat perjanjian yaitu kreditur akan lebih besar dibandingkan dengan perlindungan hukum yang akan diterima oleh seorang debitor. Selanjutnya pertanggungjawaban para pihak atas terjadinya suatu wanprestasi hanya sebatas pada apa yang

diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli, dan sanksi yang dikenakan tidak akan melebihi dari apa yang diperjanjikan diantara para pihak.

Gugatan terhadap terjadinya wanprestasi tersebut, diajukan melalui Pengadilan Negeri, dan petitum gugatan yang dapat diajukan/diminta oleh pembeli, yaitu antara lain :

- a. pembeli (penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;
- b. penjual (tergugat) dinyatakan telah wanprestasi;
- c. penjual (tergugat) wajib/harus memenuhi prestasi, yaitu melakukan penyerahan kavling tanah kepada pembeli (penggugat) dan melangsungkan jual beli dan/atau menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. memberikan kuasa dan wewenang kepada pembeli (penggugat) untuk mewakili penjual (tergugat) untuk melangsungkan jual beli dan/atau menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pembeli (penggugat) dalam hal penjual (tergugat) tidak bersedia melangsungkan sendiri jual beli dan/atau menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e. memerintahkan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah kepada penjual berdasarkan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Buku

Tanah yang tersedia untuk itu, yang dibuat terkait butir c atau d di atas.

Petitum-petitum gugatan tersebut di atas merupakan upaya yang sangat mendukung maksud pembeli kavling tanah untuk memperoleh kavling tanah yang telah dibelinya dari penjual/pengembang dan sertifikat tanah yang mencantumkan nama pembeli dapat diterbitkan oleh kantor pertanahan, dengan demikian pengajuan gugatan oleh pembeli ke Pengadilan Negeri lebih menguntungkan bagi pembeli, daripada pembeli mengajukan permasalahan kavling tanah melalui hukum kepailitan, dimana pembeli akan menerima pembagian harta pailit berdasarkan prinsip *pari passu pro rate parte*, dan seringkali harta pailit yang dibagikan adalah berupa uang hasil penjualan lelang harta pailit, sehingga sangat sulit untuk diharapkan pembeli akan memperoleh pembagian harta pailit berupa kavling tanah yang telah dibelinya.

Meskipun pembagian harta pailit berupa uang hasil penjualan lelang harta pailit, pada prinsipnya pembagian harta pailit merupakan wujud implementasi dari pembayaran utang yang harus dibayar oleh Termohon PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon Pailit/debitor) kepada Pemohon, HENDRAWAN RUSLI (Pemohon Pailit/kreditor).

Dengan adanya fakta-fakta hukum yang mendukung telah terpenuhinya “pembuktian secara sederhana” yaitu Termohon, PT.

INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES, mempunyai dua kreditor selain Pemohon, antara lain yaitu Agus Suryadi, beralamat di Jl. Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat, dan Lilis Haryati Karli, beralamat di Jl. Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat, yang mana keduanya juga belum menerima penyerahan kavling tanah yang telah dibelinya masing-masing dalam waktu penyerahan yang telah ditentukan dan diperjanjikan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli, sehingga Termohon telah tidak membayar sedikitnya satu utang yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 6 jo. Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU, permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Pemohon (HENDRAWAN RUSLI) sudah tepat untuk dikabulkan, sehingga dengan demikian Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung telah sesuai dengan UUK dan PKPU.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pertimbangan hukum Putusan Pailit kasus antara HENDRAWAN RUSLI (Pemohon) dengan PT. INTERKON KEBON JERUK dahulu PT. INTERCON ENTERPRISES (Termohon) yang termaktub dalam Putusan nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006, telah memenuhi syarat kepailitan sesuai dengan UUK dan PKPU, yaitu belum dipenuhinya prestasi Termohon untuk melakukan penyerahan kavling tanah kepada Pemohon adalah merupakan “utang” sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 6 UUK dan PKPU, serta telah jatuh waktu dan dapat ditagih sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU.
2. Alasan Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 3 Juli 2006, karena terdapat perbedaan antara lingkup hukum yang mengatur tentang perjanjian pengikatan jual beli dan jual beli itu sendiri. Perjanjian pengikatan jual beli diatur berdasarkan lingkup Hukum Perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata termasuk dalam perkembangannya, sedangkan jual beli, yang

dapat memindahkan kepemilikan hak atas tanah, termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut peraturan pelaksanaannya, sehingga apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak maka penyelesaiannya dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Niaga. Apabila mengajukan gugatan “wanprestasi”, setidaknya mengajukan petitum :

- a. penggugat/pembeli dinyatakan sebagai kreditor;
- b. tergugat dinyatakan telah wanprestasi;
- c. tergugat wajib/harus memenuhi prestasi;

Setelah diperoleh putusan, maka putusan tersebut dilanjutkan dengan eksekusi putusan, jika tergugat tetap mangkir, baru diajukan ke kepailitan.

3. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung telah sesuai dengan UUK dan PKPU bahwa terdapat fakta hukum yang terbukti secara sederhana bahwa Termohon mempunyai dua kreditor selain Pemohon, yaitu Agus Suryadi, beralamat di Jl. Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat, dan Lilis Haryati Karli, beralamat di Jl. Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat, serta Termohon tidak membayar sedikitnya satu utang yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih. Telah terbuktinya hal tersebut, maka berdasarkan Pasal 1 angka 6 jo Pasal 2 ayat (1) UUK dan PKPU, Majelis Hakim



Peninjauan Kembali mengabulkan permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Pemohon (HENDRAWAN RUSLI).

## **B. Saran**

Berdasarkan pembahasan dan simpulan yang ada, maka penulis memiliki beberapa saran sebagai berikut:

1. Dalam penegakan UUK dan PKPU, masih memerlukan pemahaman yang luas dan baik dari berbagai pihak terhadap berbagai hukum materiil, kemampuan dan ketrampilan hakim niaga juga masih perlu ditingkatkan agar mereka dapat menangani perkara dengan lebih baik, konsisten, sehingga kepastian hukum dan keadilan tercapai.
2. Agar hakim berpedoman pada utang sebagaimana diatur pada Pasal 1 ayat (6) UUK dan PKPU dalam mengambil keputusannya atas perkara kepailitan;
3. Perlu kiranya dilakukan penelitian yurisprudensi atau putusan-putusan hakim dalam perkara kepailitan yang berkaitan dengan pemaknaan “utang” setelah berlakunya UUK dan PKPU untuk mengidentifikasi kemungkinan terjadi kesenjangan/perbedaan penafsiran antara *law in book* dan *law in action*.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- A. Abdurrachman, *Ensiklopedi Ekonomi, Keuangan dan Perdagangan*, Cetakan Keenam (Jakarta : Pradnya Paramita, 1991),
- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Kepailitan Seri Hukum Bisnis*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002),
- Algra, N. E., *Inleiding Tot Het Nederlands Privaatrech*, (Tjeenk Willink, Groningen, 1974),
- Asra, *Kontroversi Pailitnya Debitor Solven*, (Jakarta : Pascasarjana UI, 2003),
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996),
- Bernadette Waluyo, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2000),
- Bintaro Tjokromidjojo dan Mustafa Adidjoyo, *Teori Dan Strategi Pembangunan Nasional*, (Jakarta : CV. Haji Masagung, 1998),
- Bismar Nasution dan Sunarmi, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Medan : Program MKn Pasca USU, 2007),
- E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, (Universitas, 1966),
- F. Tengker, *Hukum Suatu Pendekatan Elementer*, (Bandung : Penerbit Nova, 1993),
- Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008),
- Hendry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (Sixth Edition, 1990),
- Imran Nating, *Peran dan Tanggung jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004),
- J. Djohansah, "Pengadilan Niaga" di dalam Rudy Lontoh (Ed), *Penyelesaian Utang melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung : Alumni, 2001),

- J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung : Alumni, 1993),
- Jerry Hoof, *Undang-Undang Kepailitan Indonesia*, Penerjemah Kartini Mulyadi, (Jakarta : PT. Tatanusa, 2000),
- Jono, *Hukum Kepailitan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008),
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*, (Jakarta : Raja Grafindo Press, 2003),
- , *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004),
- Kartono, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1974),
- Lee A Weng, *Tinjauan Pasal Demi Pasal FV (Faillissements Verordening) S. 1905 No.217 2 3 jo S.1906 No.348 jo PERPU No. 1 Tahun 1998 dan Undang-Undang No.4 Tahun 1998*, (Tanpa Penerbit, 2000),
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005),
- , *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1982),
- MR. J.B. Huizink, *Insoventie*, alih bahasa Linus Dolujawa, (Jakarta : Pusat Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004),
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung : Alumni, 1983),
- , *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994),
- , *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001),
- Martiman Prodjohamidjojo, *Proses Kepailitan Menurut Perpu No. 1 Tahun 1998*, (Bandung : Mandar Maju, 1999),
- Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-konsep Hukum dan Pembangunan*, (Bandung : Alumni, 2002),

- Mohammad Chaidir Ali, *Yurisprudensi Hukum Dagang*, (Bandung : Alumni, 1982),
- , *Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1995),
- Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009),
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987),
- , *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1992),
- R. Suryatin, *Hukum Dagang I dan II*, (Pradnya Paramita, Jakarta, 1983),
- Rachmadi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2004),
- Robintan Sulaiman dan Joko Prabowo, *Lebih Jauh tentang Kepailitan*, (Karawaci : Deltacitra Grafindo, 2000),
- Ronald A. Anderson, Walter A. Kumpf, *Business Law: Principles and Cases Fourth Edition*, (Cincinnati, Ohio : South Western Publishing Co., 1967),
- Rudy A. Lontoh, *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit atau PKPU*, (Bandung : Alumni, 2001),
- S. Mantayborbir, *Sistem Hukum Pengurusan Piutang Negara*, (Jakarta : Pustaka Bangsa Press, 2004),
- Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, (Yogyakarta : Liberty, 1981),
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986),
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993),
- , *Hukum Kepailitan – Memahami Faillissementsverordening juncto Undang-Undang No. 4 tahun 1998*, (Jakarta :

Pusatata Utama Grafiti, 2002),

-----, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, (Jakarta : Pusatata Utama Grafiti, 2009),

Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, (Jakarta : Penerbit Rajawali Press, 1991),

## **B. Peraturan Perundangan-undangan**

Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor : 27/Pailit/2006/PN.Niaga/Jkt.Pst, tanggal 3 Juli 2006;

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 021 K/N/2006 tanggal 8 September 2000;

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 019 PK/N/2006 tanggal 21 Pebruari 2007;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

## **C. Artikel dan/atau Makalah**

Bismar Nasution, disampaikan pada “*Dialog Interaktif tentang Penelitian Hukum dan Hasil Penulisan Penelitian Hukum*” (Pada “Makalah Akreditasi” Fakultas Hukum USU, tanggal 18 Pebruari 2003),

Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004,

Hikmahanto Juwana, “*Hukum sebagai Instrumen Politik : Intervensi atas kedaulatan dalam proses Legislasi di Indonesia*”, disampaikan dalam Orasi Ilmiah Dies Natalies fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara ke-50, Tanggal 12 Januari 2004),

J. Djohansah, “*Hukum Asuransi yang Berkaitan dengan Pelaksanaan Hukum Kepailitan Nasional*”, Makalah yang disampaikan pada Pendidikan dan Pelatihan Tekhnis Fungsional

Peningkatan Profesionalisme Bagi Hukum Pengadilan Niaga, Tanggal 17-21 Juni 2001,

Ridwan Khairandy, "*Beberapa Kelemahan Mendasar UU Kepailitan Indonesia*", Ulasan Hukum, Jurnal Magister Hukum Vol. 2 No. 1 Pebruari 2000,

Setiawan, Kumpulan Makalah Calon Hakim Pengadilan Niaga, (Jakarta : Mahkamah Agung RI, 1998), dikutip dari Varia Peradilan, IKAHI-Mari Jakarta, No. 156 September 1998,

Sihol Sitompul, *Masalah-masalah Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pengadilan Niaga*, Ulasan Hukum, Varia Peradilan No. 166, Juli 1999,

Sri Redjeki Hartono, *Hukum Perdata Sebagai Dasar Hukum Kepailitan Modern*, (Majalah Hukum Nasional No. 2 Tahun 2002),

Sudikno Mertokusumo, artikel "*Arti Penemuan Hukum*", Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004,

Surya Perdamaian, "*Syarat-syarat Pengajuan Kepailitan dan Kelemahan Hukum Acara Kepailitan dalam Praktek Pengadilan Niaga*", Makalah yang disampaikan dalam acara Forum Diskusi Tanggal 12 Oktober 2001,

Syamsudin Manan Sinaga, *Apa yang dimaksud dengan Utang*, Makalah pada Pelatihan Hakim Niaga, Panitera Niaga dan Jurusita Niaga Se-Indonesia, yang diselenggarakan oleh Mahkamah Agung RI, Jakarta, 24 Pebruari 2000,

Dirjen Badiluntum, Dep. Keh-RI, *Himpunan Putusan-Putusan Pengadilan Niaga*, 1999, hal. 349.

[Http://www.solusihukum.com/artikel36.php](http://www.solusihukum.com/artikel36.php) ("*Kepailitan di Indonesia, Suatu Pengantar*"),

PT. Tata Nusa Jakarta Indonesia, *Himpunan Putusan Putusan Mahkamah Agung RI Dalam Perkara Kepailitan*, Mei. s/d Agt. 1998,

PT. Tata Nusa Jakarta Indonesia, *Himpunan Purusan Putusan Mahkamah Agung RI Dalam Perkara Kepailitan*, Sept. s/d Des. 1999,

## **LAMPIRAN 1**

Salinan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat

Nomor 27/Pailit/2006/PN.Niaga.Jkt.Pst., Tanggal 3 Juli 2006.

P U T U S A N

No. 27/PAILIT/2006/PN.NIAGA.JKT.PST.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara Permohonan Pernyataan Pailit pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusannya sebagai berikut dalam Permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh :

HENDRAWAN RUSLI, bertempat tinggal di Jl. Pluit Utara I No.9 Rt.001/Rw.05, Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya YOHANES ATANASIOS RUMA,SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Y.A.RUMA & PARTNERS, beralamat di Permata Kebayoran Plaza, Blok.A, No.12-A, Jl. Raya Kebayoran Lama No.255, Jakarta Selatan 12220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Mei 2006, selanjutnya disebut sebagai PEMOHON ; -----

T e r h a d a p :

PT. INTERKON KEBON JERUK, berkantor di Jl.Meruya Ilir No.14, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TERMohon ; -----

Telah membaca Permohonan Pemohon ; -----

Telah mendengar Pemohon dan para Termohon ; -----

Membaca dan memperhatikan surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon melalui surat Permohonan Pernyataan Pailit tertanggal 22 Mei 2006 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 2006 dibawah No. Reg 27/PAILIT/2006/PN.NIAGA.JKT.PST, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----



1. Bahwa Pemohon adalah perorangan, yang membeli sebidang tanah Kaveling milik Termohon, terletak di Kawasan Tanam Kebon Jeruk, atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Blok N 1 No.28, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, seluas 1150 M2, yang masih masuk dalam sertifikat (induk) Hak Guna Bangunan No.425/Srengseng, atas nama PT.Intercon Enterprises ;-----
2. Bahwa antara Pemohon, sebagai pembeli dengan Termohon sebagai penjual, telah ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.295 tanggal 31 Mei 1999, dihadapan Notaris H.M.Afdal Gazali, SH, yang pokok isinya adalah sebagai berikut :-----
  - a. Harga penjualan dan pembelian tanah tersebut ditetapkan sejumlah Rp.123.794.050,- ;-----
  - b. Penyerahan tanah tersebut dilakukan oleh Termohon kepada Pemohon, pada saat akta ini ditandatangani;
3. Bahwa jauh sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Pemohon dan Termohon juga telah menandatangani akta dibawah tangan, yakni Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli Tanah Di Taman Kebon Jeruk, No.SPP/TK.I/001148/IV/'90 tanggal 20 April 1990, dan oleh Pemohon harga tanah tersebut telah dibayar lunas seluruhnya kepada Termohon, sejumlah Rp.123.794.050,- sesuai bukti kuitansi tanggal 20 April 1990 ;-----
4. Bahwa berdasarkan pasal 8, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.255, terhitung sejak tanggal 31 Mei 1999, Termohon sudah harus menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon. Akan tetapi sampai permohonan ini didaftar pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, Termohon belum memenuhi kewajibannya, maka terbukti bahwa kewajiban Termohon menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih ;-----

5. Bahwa Pemohon melalui surat tanggal 15 Mei 2000, telah menegor Termohon untuk segera menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon, akan tetapi Termohon lalai memenuhinya ;-----

6. Bahwa permohonan pailit ini, ditujukan kepada Termohon berdasarkan pasal 2 ayat (1) dan pasal 1 ayat (6) UU No.37 Tahun 2004 jo.UU No.4 Tahun 1998 tentang Kepailitan dikutip sebagai berikut :-----

Pasal 2

1. Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan ;-----

Pasal 1 ayat 6

6. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia, maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor ;-----

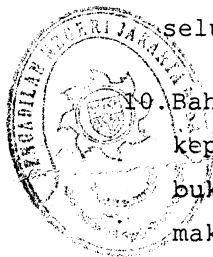
7. Bahwa dengan tidak diserahkannya tanah oleh Termohon kepada Pemohon, maka Termohon tidak memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih pemenuhannya kepada Pemohon, sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (1) dan pasal 1 ayat (6) UU No.37 Tahun 2004 Jo.UU No.4 Tahun 1998 tentang Kepailitan ;-----

8. Bahwa disamping kepada Pemohon, ternyata bahwa Termohon mempunyai hutang juga pada kreditur lain, yaitu Agus Suryadi, beralamat di Jl.Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat dan Lilis Haryati Karli, beralamat di Jl.Hayam Wuruk/99-C, Jakarta Barat ;-----

Bahwa Termohon telah lali memenuhi kewajibannya, sehingga seluruh kewajibannya jatuh tempo dan dapat ditagih ;-----

Dengan demikian Termohon mempunyai sedikitnya satu kewajiban yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dan ada dua kreditur lain, sehingga permohonan Pemohon ini telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (1) UU No.37 Tahun 2004 Jo.UU No.4 Tahun 1998 tentang Kepailitan ;-----

9. Bahwa karena Termohon mempunyai beberapa kreditur, maka ada kekhawatiran Termohon akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajibannya pada para kreditur, termasuk Pemohon. Oleh karena itu, untuk menjamin hak-hak Pemohon, mohon Ketua Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat meletakkan sita khusus atas harta kekayaan Termohon, yaitu : "Kavling Blok.N.1 No.28 Kawasan Taman Kebon Jeruk atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat seluas 1.150 M2 ;-----



10. Bahwa karena permohonan Pemohon untuk menyatakan kepailitan terhadap Termohon, berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi oleh Termohon, maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat memutuskan sebagai berikut :-----

Primer :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Termohon pailit lalai memenuhi kewajibannya kepada Pemohon dan karenanya dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya ;
3. Menunjuk Saudar Yan Apul, SH dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Yan Apul & Rekan, berkantor di Menara Thamrin, Lt.21, Suite2102, Jl.M.H.thamrin kav.3, Jakarta 10250, sebagai kurator, untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Undang-Undang

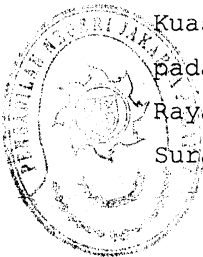
No.37 Tahun 2004 Jo. UU no.4 Tahun 1998 tentang  
Peraturan Kepailitan dan Staatsblaad tahun 1905  
No.217 ;-----

4. Menyatakan sita umum atas seluruh harta kekayaan  
milik Termohon ;-----
5. Menyatakan sita khusus sah dan berharga ;-----
6. Menghukum Termohon untuk membayar seluruh ongkos  
perkara ;-----

Subsidair :

Ex aequo et bono ;-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang pertama yang  
telah ditentukan oleh Majelis Hakim yaitu hari KAMIS  
tanggal 1 Juni 2006 telah hadir Pemohon yang dalam hal  
ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya YOHANES ATANASIUS  
RUMA, SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum  
Y.A.RUMA & PARTNERS, beralamat di Permata Kebayoran  
Plaza, Blok.A, No.12-A, Jl. Raya Kebayoran Lama No.255,  
Jakarta Selatan 12220, sedangkan Termohon juga hadir  
Kuasa Hukumnya H.BUDI SARLI SINTO, SH.MHum, Advokat  
pada Budi S Sinto & Partners, beralamat di Jl.Palapa  
Raya No.2, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2006 ;-----



Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan  
dengan membaca Surat Permohonan Pernyataan Pailit yang  
mana isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Pernyataan  
Pailit yang diajukan oleh Pemohon sebagaimana tersebut  
diatas, maka Termohon telah mengajukan Jawaban  
tertulisnya tanggal 06 Juni 2006, yang berisikan hal-  
hal sebagai berikut : -----

1. Termohon menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil  
pada Akta Permohonan Pemohon, kecuali dalil-dalil  
Butir 1 dan 2 pada halaman pertama akta permohonan ;

2. Termohon menolak dengan tegas dan keras Butir 3 Pemohon. Tidak benar Termohon belum menyerahkan tanah Kaveling Blok.N.1No.28 di taman Kebon Jeruk, Jakarta. Tanah tersebut sudah diserahkan Termohon dan diterima oleh Pemohon, hak kepemilikannya sudah beralih secara otomatis dan seketika saat kesepakatan ditandatangani dan pembayaran harganya dibayar/dilakukan oleh Pemohon. Tidak ada satu orangpun termasuk Termohon yang menghalangi Pemohon memasuki dan menguasai tanah kaveling tersebut. Pemohon sudah dapat mengurus Ijin Mendirikan Bangunan, membangun, menjual, menjaminkan/menggadaikan atau mengalihkan haknya ;-----
- Dalam hal ini Termohon sudah memenuhi kewajibannya terhadap Pemohon sesuai kesepakatan yang sudah disepakati secara tegas dan otentik, demikian juga untuk Sdr.Agus Suryadi dan Sdri. Lilis Haryati. Tidak terdapat lagi kewajiban Termohon yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing (Pasal 1 dan Pasal 2 UU No.37 Tahun 2004) ;-----
3. Hubungan hokum antara Pemohon dengan Termohon bukan merupakan hubungan utang piutang yang melahirkan pokok utang dan/atau bunga. Hubungan hokum antara Termohon dan Pemohon hanya terbatas dalam hubungan jual beli satu bidang tanah kaveling yang melahirkan keharusan melakukan prestasi, dimana prestasi masing-masing pihak telah dipenuhi sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan sebagaimana akta-akta yang sudah disepakati dan ditandatangani. Jika prestasi tidak dipenuhi/merasa tidak dipenuhi maka disebut wanprestasi. Apabila benar terjadi wanprestasi/ Pemohon merasa terjadi wanprestasi, proses peradilan harus menjadi kompetensi Pengadilan Negeri yang berkompeten, dalam hal ini Pemohon dapat/harus mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri yang berkompeten ;-----

Tujuan memberlakukan UU No.4 Tahun 1998 Jo.UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan pembentukan Pengadilan Niaga bukan untuk mengambil alih kompetensi Pengadilan Negeri. Pemberlakuan Undang-Undang dan Pengadilan Niaga tersebut hanya terbatas untuk perkara piutang atas adanya dua atau lebih piutang yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih namun tetap tidak dibayar pelunasannya, maka Mohon Majelis Pengadilan Niaga menolak permohonan Pemohon ;

4. Termohon menolak dengan tegas butir 5 Akta Permohonan. Sampai dengan hari/tanggal akta jawaban ini dibuat dipastikan Termohon tidak pernah menerima surat teguran Pemohon tertanggal 15 Mei 2006. Lagipula belum pernah ada sengketa antara Pemohon dengan Termohon. Berdasarkan sistem dan hukum peradilan yang berlaku di Indonesia, Pemohon terlebih dahulu harus mengajukan somasi/teguran secara patut dan melakukan upaya perdamaian jika merasa haknya dilanggar, maka Mohon Majelis Hakim Yang Mulia menolak permohonan kepailitan Pemohon atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;-----

5. Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) MARI tanggal 18 Oktober 1999 Nomor.019/PK/N/1999 Termohon (sudah) dinyatakan pailit, Apakah semua harta kekayaan Termohon masih milik Termohon atau sudah menjadi hak-hak kreditur sebagaimana tercantum pada putusan PK ini? Jelas dan tegas belum dapat ditentukan! Karena proses pailit ini sudah diumumkan secara sah dan patut, Pemohon harus menggabungkan permohonannya melalui kurator. Terkait dengan Putusan PK ini terdapat pula putusan-putusan No.02.Kas/PAILIT/2005/PN.NIAGA/JKT.PST Jo.No.031/PAILIT'1999/PN.NIAGA.JKT.PST Jo.No.020.K/N/1999 Jo. No.019.PK/N/1999 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Oktober 2004 No.025.K/N/2004 yang kenyataannya sampai hati ini tidak dapat dieksekusi sekalipun sudah berkekuatan hukum tetap sejak dibacakan Majelis.

Permasalahan asset Termohon ini adalah permasalahan yang sangat rumit dan merupakan permasalahan tersendiri yang harus diselesaikan terlebih dahulu. Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sangat mengetahui permasalahan ini. Jika permohonan kepailitan Pemohon diterima, dipastikan sidang peradilan niaga aquo tidak akan dapat memenuhi asas sederhana, cepat dan mudah serta asas kelangsungan usaha sebagaimana yang diharuskan oleh undang-undang, maka : Mohon Majelis Yang Mulia menolak permohonan kepailitan Pemohon atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Bukti T-4.1) ;-----

6. Adalah tidak benar Termohon masih terikat/harus melakukan pembayaran sejumlah uang baik dalam bentuk utang pokok atau bunga atau prestasi apapun dengan batasan jatuh tempo pada suatu waktu tertentu, baik kepada Pemohon maupun terhadap Sdr.Agus Suryadi dan Sdri.Lilis Haryati (sebagaimana tercantum pada butir 7 dan 8 Akta Permohonan). Sebagaimana sudah ditegaskan pada butir 2 diatas, tanah sudah seketika beralih/diserahkan dan dapat dikuasai oleh Pemohon (Bukti T-1, sampai dengan T-3.4). Demikian juga dengan kaveling-kaveling yang dibeli oleh Sdr.Agus Suryadi dan Sdr.Lilis Haryati, peralihan hak dan serah terima sudah terjadi secara otomatis dan seketika sejak kesepakatan ditandatangani dan pembayaran harga dilakukan. Dalam permasalahan ini, Pemohon sudah dapat menguasai, membangun, menjaminkan tanah kaveling yang dibelinya sejak Pemohon menandatangani kesepakatan-kesepakatan dan melunasi harga tanahnya. Kebebasan untuk membangun, menjual serta menjaminkan itu tidak hanya diperoleh oleh Pemohon akan tetapi juga oleh semua konsumen/pembeli kaveling Termohon lainnya, karena memang sudah terjadi peralihan kepemilikan. Atas fakta hukum pada butir 2,3,4 dan 5 diatas dan butir 6 ini Termohon menolak dengan tegas alasan pada butir 6,7 dan 8 akta

permohonan. Tegasnya : Pemohon tidak dapat mengajukan kepaillitan terhadap Termohon berdasarkan pasal 2 ayat (1) dan pasal 1 ayat (6) UU No.37 Tahun 2004 ;-----

7. Termohon merasa heran dan menolak dengan tegas butir 9 pada akta permohonan karena : Bidang tanah kaveling Blok.N.1 No.28 adalah sah milik Pemohon, mengapa harus diletakkan sita oleh Pemohon sendiri? Ada apa dibalik permohonan sita ini? Apakah terkait dengan agunan bank kreditur? Bukankah berarti Pemohon hanya melakukan perbuatan yang tidak perlu dan sia-sia saja? Padahal Termohon tidak pernah menghalangi Pemohon untuk menguasai tanah yang sudah dibelinya ini. Kapan saja Pemohon dapat membangunnya, menjualnya kepada siapa saja termasuk kepada Termohon! ;-----

8. Berdasarkan bukti-bukti T-1.1, T-1.2, T-1.3, T-1.4, T-1.5, T-1.6, T-1.7 dan T-1.8 terbukti tanah kaveling Blok.N.1 No.28 di Taman Kebon Jeruk sungguh benar sudah merupakan milik Pemohon, bahkan Pemohon paling tidak sudah 3 (tiga) kali menjaminkannya sebagai agunan untuk mendapatkan uang dari bank yang berbeda yaitu Bank Windu Kencana, bank Kesawan dan Bank Internasional Indonesia. Berdasarkan kesepakatan Pernyataan Persetujuan No.157/Bukti T-1.4, dan kenyataan bank belum memberitahukan Termohon. Bahwa Pemohon sudah melunasi hutangnya kepada bank, maka Pemohon tidak dapat lagi melakukan tindakan hokum apapun atas tanah kaveling Blok N.1 No.28 di Taman Kebon Jeruk termasuk mengurus OMB dan membangun, tanah kaveling ini sepenuhnya dibawah hak hokum dan penguasaan bank terkait. Sesuai kesepakatan pada Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli No.SPP/TKJ/001148/IV/'90, pasal 4, penjualan, pengalihan hak harus melalui Termohon. Termohon menerbitkan perikatan baru, namun konsumen ic. Pemohon bebas dan berhak penuh menentukan siapa pembeli, harga jual dll, sesuai kesepakatan pada akta Kuasa Menjual





No.256. Kuasa Menjual diperlukan Pemohon dan diterbitkan semata-mata hanya karena sertifikat induk HGB atas nama Termohon. Berdasarkan fakta-fakta hukum ini mohon Majelis Yang Mulia menolak permohonan kepailitan Pemohon ;-----

9. Berdasarkan bukti-bukti T-2.1 sampai dengan T-2.3 terbukti tanah kaveling Blok.R.I No.66 sudah diserahkan dan sah milik Sdr.Agus Suryadi, Termohon sudah memenuhi penyerahan tanah kepada Agus Suryadi sesuai kesepakatan yang dibuat secara otentik. Terbukti juga kaveling Blok.R.1 No.66 ini dapat diperjual belikan, dalam hal ini berturut-turut kepada Irawati Chandra sesuai Bukti T-2.4 dan T-2.5, kepada Lie Kian Sen dan terakhir dijual kepada Sdr.Agus Suryadi. Berdasarkan bukti-bukti T-3.1 sampai dengan T-3.3 terbukti tanah kaveling Blok S.1 No.25 sah milik Lilis Haryati Karli, bahkan pernah pula dijadikan sebagai agunan untuk jaminan peminjaman uang kepada Bank PT.Unibank oleh pemiliknya bukit T-3.4. Mereka selaku pemilik sah, sepenuhnya dapat mengurus IMB, membangun, menjaminkan dan bahkan menjual tanah miliknya tersebut (kecuali sejak dan selama tanah kaveling dijaminkan kepada bank harus dengan persetujuan bank terkait). Terbukti Termohon sudah memenuhi kewajibannya baik kepada Sdr.Agus Suryadi maupun terhadap Sdri.Lilis Haryati Karli sesuai kesepakatan-kesepakatan otentik yang sudah disepakati. Oleh karenanya mohon Majelis Hakim Yang Mulia menolak permohonan kepailitan Pemohon ;---

10. Berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil Termohon diatas adalah tidak relevan dan tidak benar butir 6,7,8 dan 9 Pemohon. Termohon menolaj dengan tegas butir 6,7,8 dan 9 pada permohonan kepailitan Pemohon;-----

11. Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hokum butir-butir 3,4 dan 5 diatas, adalah tidak berdasar dalil-

dalil posita Pemohon, dan oleh karena tidak satupun dalil-dalil posita Pemohon yang menyinggung tentang "sita umum atas seluruh harta kekayaan milik Termohon", maka tidak berdasar dalil 4 pada petitum Pemohon, maka Termohon menolak pula dengan tegas butir 10 Pemohon dan seluruh petitum pada halaman ketiga akta permohonan. Mohon Majelis Yang Mulia menolak seluruh permohonan Pemohon dan memutuskan :

- a. Menyatakan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara permohonan ini ;-----
  - b. Menolak permohonan pernyataan pailit yang dimohonkan oleh Pemohon/Sdr.Hendrawan Rusli, atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima permohonan kepailitan Pemohon ;-----
  - c. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Pemohon ;
- Jika Majelis Yang Mulia berpandangan lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya, ex aequo et bono ;-----

Menimbang, bahwa guna memperkuat dalil-dalil Permohonan Pernyataan Pailit sebagaimana tersebut diatas maka Pemohon telah mengajukan bukti-bukti berupa photo copy surat-surat yang telah dimaterai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya dimuka Majelis Hakim, bukti-bukti mana diberi tanda dengan : -

1. Bukti P-1 : Fotokopi Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli Tanah Di Taman Kebon Jeruk No.SPP/TKJ/001148/IV/'90 tanggal 20 April 1990 (sesuai dengan fotokopi) ;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Kwitansi PT.Intercon Enterprises No.002038 tanggal 20 April 1990 senilai Rp.123.794.050,- (sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir) ; --
3. Bukti P-3 : Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.255 tanggal 31 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya) ; -----
4. Bukti P-4 : Fotokopi Perikatan Untuk Menjual Dan

- Membeli Tanah DI Taman Kebon Jeruk  
No.SPP/TKJ/001470.A'90/VIII/'90 tanggal 9 Agustus 1990 (sesuai dengan aslinya) ; -----
5. Bukti P-5 : Fotokopi Perikatan Untuk Menjual Membeli Tanah DI Taman Kebon Jeruk No.SPP/TKJ/001472/VII/'90 tanggal 27 Juli 1990 (sesuai dengan aslinya) ; --
  6. Bukti P-6A : Fotokopi Surat Tegoran tanggal 15 Mei 2005 (sesuai dengan aslinya);-----
  7. Bukti P-6B : Fotokopi Tanda terima tanggal 17 Mei 2006 (sesuai dengan aslinya) ;-----
  8. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Pernyataan PT.Interkon Kebon Jeruk No.0257/Ext/HD/VII/93 tanggal 28 Juli 1993 (tidak diperlihatkan aslinya) ; -----
  9. Bukti P-8 : Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No.319 tanggal 31 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya) ; -----
  10. Bukti P-9 : Fotokopi Kwitansi PT.Intercon Enterprises No.000183 tanggal 9 Agustus 1999 (sesuai dengan aslinya) ;
  11. Bukti P-10 : Fotokopi Putusan No.31/PAILIT/1999/PN.NIAGA.JKT.PST Jo. No.20/K/N/1999 Jo. No.09/PK/N/1999 tanggal 17 Oktober 2000 (tidak diperlihatkan aslinya);---

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dimuka persidangan yaitu :-----

1. Saksi THIAN SZE TAT, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;-----
  - Bahwa saksi pernah bekerja di PT.Interkon Kebon Jeruk (Termohon) sejak tahun 1987 sampai dengan tahun 2002, dan saksi bertugas sebagai pembebasan tanah dan sebagai pemasaran/marketing ;-----
  - Bahwa benar Pemohon telah membeli tanah kepada Tergugat pada tahun 1990 ;-----

- Bahwa benar setelah Pemohon telah melunasi pembelian tanahnya dengan harga Rp.123.794.090,- dan telah diberikan kwitansi dan SPP yang dibuat oleh Termohon ;-----
- Bahwa sampai sekarang tanah tersebut belum ditempati oleh Pemohon dan juga surat-suratnya belum selesai ;-----

2. Saksi YIN CHANDRA, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT.Interkon Kebon Jeruk (Termohon) sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 2002, dan saksi bertugas sebagai pembebasan tanah ;-----
- Bahwa benar Pemohon telah membeli tanah kepada Tergugat pada tahun 1990 ;-----
- Bahwa ketika saksi bertugas, belum dilakukan pembebasan tanah sampai pada lokasi yang saksi beli ;-----
- Bahwa saksi tahu dari Pemohon bahwa surat-surat jual beli tanah tersebut belum selesai ;-----

Menimbang, bahwa guna memperkuat dalil-dalil Tanggapannya sebagaimana tersebut diatas maka Termohon telah mengajukan bukti-bukti berupa photo copy surat-surat yang telah dimaterai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya dimuka Majelis Hakim, bukti-bukti mana diberi tanda dengan : -----

1. Bukti T-1.1 : Fotokopi Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli No.SPP/TKJ.001148/IV/'90 tanggal 20 April 1990 (sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti T-1.2 : Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.255 tanggal 31 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti T-1.3 : Fotokopi Kuasa Menjual No.256 tanggal 31 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti T-1.4 : Fotokopi Pernyataan Persetujuan No.157 tanggal 28 Juli 1993 (sesuai

- dengan aslinya) ; -----
5. Bukti T-1.5 : Fotokopi Surat Pernyataan No.0257/Ext/HD/VII/93 tanggal 28 Juli 1993 (sesuai dengan aslinya) ; -----
  6. Bukti T-1.6 : Fotokopi Tanda Terima Jaminan No.12/05-JM/90 (sesuai dengan aslinya) ; -----
  7. Bukti T-1.7 : Fotokopi Surat dari BII No.374.92/DIRKR/BII-TA tanggal 20 Juni 1992 (sesuai dengan fotokopi) ; -----
  8. Bukti T-1.8 : Fotokopi Surat dari Bank Windu Kencana tanggal 16 Juni 1993 ((Sesuai dengan aslinya) ; -----
  9. Bukti T-1.9 : Fotokopi Surat Ukur Bllok.N.1 No.28 No.19/1993 tanggal 3 September 1999 (sesuai dengan fotokopi yang telah dilegalisir) ; -----
  - 10 Bukti T-2.1 : Fotokopi Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli No.SPP/TKJ/001470.A'90/VII/'90 tanggal 9 Agustus 1990 (sesuai dengan aslinya) ; -----
  - 11 Bukti T-2.2 : Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.319 tanggal 31 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya) ; -----
  - 12 Bukti T-2.3 : Fotokopi Kuasa Menjual No.320 tanggal 31 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya) ;
  - 13 Bukti T-2.4 : Fotokopi Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli No.SPP/TKJ/0091/I/'90 tanggal 15 Januari 1990 (sesuai dengan aslinya) ; -----
  - 14 Bukti T-2.5 : Fotokopi Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli No.SPP/TKJ/001470/VII/'90 tanggal 27 Juli 1990 (sesuai dengan aslinya) ;-----
  - 15 Bukti T-2.6 : Fotokopi Surat Keterangan No.026/Ext/HD/III/92 tanggal 31 Maret 1992 (sesuai dengan aslinya) ; -----
  - 16 Bukti T-3.1 : Fotokopi Perikatan Untuk Menjual Dan

- Membeli No.SPP/TKJ/001472/VII/'90  
tanggal 27 Juli 1990 (sesuai dengan  
aslinya) ; -----
- 17 Bukti T-3.2 : Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual  
Beli No.343 tanggal 31 Mei 1999  
(sesuai dengan aslinya) ; -----
- 18 Bukti T-3.3 : Fotokopi Kuasa Menjual No.344 tanggal  
31 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya) ;
- 19 Bukti T-3.4 : Fotokopi Surat Keterangan  
No.0234/Ext/HD/V/93 tanggal 29 Mei  
1993 (sesuai dengan aslinya) ; -----
- 20 Bukti T-4.1 : Fotokopi Tanda Terima Tambahan Kontra  
Memori Kasasi Kepailitan No.031/  
PAILIT/1999/PN.NIAGA.JKT.PST. Jo. No.  
020.K/N/1999 Jo. No.019.PK/N/1999  
(tidak diperlihatkan aslinya);-----
- 21 Bukti T-4.1a: Salinan Putusan No.031/PAILIT/1999/  
PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 17 Oktober  
2000 ((sesuai dengan aslinya) ;-----
- 22 Bukti T-1.4b: Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI  
No.019.PK/N/1999 tanggal 18 Oktober  
1999 (sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa kemudian Pemohon dan Termohon  
telah menyerahkan konklusi/kesimpulannya masing-masing  
bertanggal 26 Juni 2006 sebagaimana terlampir dalam  
berita acara pemeriksaan perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini  
maka untuk selengkapya menunjuk pada Berita Acara  
Sidang dalam perkara ini dan dianggap telah termasuk  
dalam Putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak  
yang berperkara memohon putusan perkara ini ;-----

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Permohonan  
Pernyataan Pailit Pemohon adalah sebagaimana tersebut  
diatas ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Niaga mencermati secara seksama materi permohonan Pemohon tersebut, ternyata yang menjadi materi pokok permohonannya adalah sebagai berikut :-----

- P e r t a m a : Tentang permohonan agar Termohon dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya ;-----
- K e d u a : Tentang permohonan agar menunjuk dan mengangkat Sdr.YAN APUL, SH, dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum YAN APUL & REKAN, berkantor di Menara Thamrin, Lt.21, Suite 2102, Jl.M.H.Thamrin Kav.3, Jakarta 10250, sebagai Kurator, serta mengangkat dan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Niaga Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas ;-----

Menimbang, bahwa atas materi permohonan Pemohon tersebut Termohon menolaknya secara keseluruhan dengan alasan sebagai berikut :-----

- Bahwa tidak benar dalil Pemohon yang menyatakan Termohon belum menyerahkan tanah Kaveling Blok.N.I No.28 di Taman Kebon Jeruk Jakarta. Termohon telah memenuhi kewajibannya menyerahkan tanah kaveling tersebut kepada Pemohon, hal itu dilakukan Termohon sesuai dengan kesepakatan secara tegas dan otentik ;-
- Bahwa kewajiban Termohon terhadap Sdr.Agus Suryadi maupun Sdr.Lilis Haryati juga telah Termohona penuhi;
- Bahwa hubungan hukum antara Pemohon dengan Termohon bukanlah merupakan hubungan utang piutang yang melahirkan utang pokok dan bunga, melainkan terbatas dalam hubungan jual beli bidang tanah kaveling yang melahirkan kewajiban melakukan prestasi. Jika Pemohon berpendapat Termohon telah wanprestasi, maka Pemohon dapat menuntut Termohon agar memenuhi prestasi melalui gugatan di Pengadilan Negeri, bukan melalui lembaga kepailitan demikian ini ;-----

- Bahwa tanah kaveling Blok.N.I No.28 di Taman Kebon Jeruk tersebut benar-benar telah menjadi milik Pemohon, apalagi Pemohon telah tiga kali menjaminkannya atas utang Pemohon pada Bank Windu Kencana, Bank Kesawan dan Bank Internasional Indonesia ;-----

Menimbang, bahwa apakah dari materi Permohonan Pernyataan Pailit Pemohon yang dihubungkan dengan tanggapan Termohon atasnya, beralasankah kiranya untuk dikabulkan atau tidak, Pengadilan Niaga mempertimbangkannya sebagai berikut ini :-----

Menimbang, bahwa untuk membahas permohonan pernyataan pailit Pemohon tersebut, maka terlebih dahulu harus diperoleh kejelasan tentang apakah diantara Pemohon dengan Termohon tersebut terdapat hubungan hukum yang menimbulkan "utang" bagi satu pihak kepada pihak yang lain ? ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti P-1, T-1.1, yang berupa Perikatan untuk menjual dan membeli tanah di Taman Kedoya Kebon Jeruk, No.SP/TKJ/001148/IV/'90 tertanggal 20 April 1990, ternyata Pemohon adalah sebagai pembeli dan Termohon sebagai penjual, dengan obyek satu bidang tanah Kaveling Blok.N.I No.28, Taman Kebon Jeruk, Jakarta dengan luas 1150 M2 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang berupa kwitansi PT.Intercon Enterprises No.002038 tertanggal 20 April 1990 ternyata Pemohon telah memenuhi kewajibannya membayar harga kaveling tersebut dengan harga Rp.123.794.050,00 (seratus dua puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu lima puluh rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Pemohon telah membayar lunas harga kavelingnya, maka kemudian diterbitkan bukti P-3 berupa Perjanjian Pengikatan Jual



Beli Nomor.225 tertanggal 31 Mei 1999, dalam hubungan nya dengan hal tersebut bukti P-3 ternyata identik sama dengan bukti T-1.2 ;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 8 atas bukti P-3 = T-I.2 tersebut terdapat klausula yang menyatakan bahwa "penyerahan dari tanah tersebut dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua pada saat akta ini ditandatangani, sedangkan sertifikat tanah tersebut belum diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua karena belum dipecah/dipisahkan dari sertifikat induk";

Menimbang, bahwa atas dasar ketentuan pasal 8 atas bukti P-3 = T-I.2 tersebut Pemohon mendalilkan tanah tersebut belum diserahkan kepadanya sesuai dengan isi perjanjian yang menyatakan kaveling tersebut diserahkan pada tanggal 31 Mei 1999, sementara itu Termohon membantah dalil Pemohon, dengan dalil bahwa sejak tanggal 31 Mei 1999 tersebut kaveling dimaksud telah menjadi milik Pemohon ;-----

Bahwa Termohon mendalilkan demikian, atas dasar bukti T-1.3 berupa KUASA MENJUAL No.256, akta tersebut sangat diperlukan Pemohon karena Sertifikat Hak Guna Bangunan kaveling masih menjadi satu dengan sertifikat induk ;--

Bahwa Termohon lebih lanjut mengemukakan argumentasinya tanah keveling tersebut telah menjadi Termohon, karena berdasarkan bukti-bukti T-1.4, T-1.5, T-1.6, T-1.7, T-1.8, Termohon telah menjaminkan tanah kaveling tersebut kepada beberapa bank, yaitu Bank Windu Kencana, Bank Kesawan dan Bank Internasional Indonesia (BII) ;-----

Menimbang, bahwa dari rangkaian argumentasi yang dikemukakan oleh Pemohon maupun Termohon pada akhirnya timbul pertanyaan yang memerlukan jawaban lebih lanjut ialah apakah Termohon telah memenuhi kewajibannya kepada Pemohon untuk menyerahkan sebidang tanah Kaveling Blok.N.I No.28 di Kawasan Taman Kebon Jeruk,

Jakarta tersebut ? Dalam hubungan ini Pengadilan Niaga mempertimbangkannya sebagaimana diuraikan berikut ini :

- Bahwa yang menjadi obyek jual beli dalam bukti P-1 dan P-3 adalah sebidang tanah di kawasan Taman Kebon Jeruk Blok.N-I Kaveling No.28 seluas 1150 M2 ;-----
- Bahwa Pemohon ternyata telah melunasi harga tanah tersebut dengan jumlah Rp.123.794.050,- (bukti P-2);
- Bahwa menurut bukti P-3 = T-1.2 utamanya dalam ketentuan pasal 8 yang menyatakan "penyerahan dari tanah tersebut dilakukan oleh Pihak Pertama (Termohon) kepada Pihak Kedua (Pemohon) pada saat akta ini ditandatangani,....." ;-----
- Bahwa mengingat yang menjadi obyek perjanjian aquo adalah mengenai benda tetap (tanah), maka yang dimaksud "penyerahan" sifatnya adalah "formal", artinya bukan saja penguasaan secara phisik, lebih dari itu, harus diikuti dengan tindakan/langkah hukum balik nama ;-----
- Bahwa ternyata proses hukum "balik nama" dan penyerahan sertifikat tanah atas nama Pemohon tidak kunjung dilakukan oleh Termohon ;-----
- Bahwa dalam kaitannya dengan "penyerahan" tanah tersebut, Pengadilan Niaga tidak sependapat dengan Termohon yang menyatakan telah melakukannya sesuai dengan bukti-bukti T-I-4, T-I.5, T-I.6, T-I.7, T-I.8, yang menerangkan kaveling tanah tersebut telah dijaminkan oleh Pemohon kepada Bank Windu Kencana, Bank Kesawan dan Bank Internasional Indonesia, karena bukti-bukti tersebut disamping tidak menggam barkan sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah, juga bukan merupakan bukti hak jaminan atas tanah, mengingat sifatnya hanya sebatas surat keterangan sepihak saja ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut pada gilirannya Pengadilan Niaga berpendirian Termohon belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan "penyerahan" atas sebidang tanah di Kawasan

Taman Kebon Jeruk Kaveling Blok.N-I Bi,28, atas prestasi Pemohon yang telah menyerahkan lunas harga tanah sejumlah Rp.123.794.050,- ;-----

Menimbang, bahwa belum dipenuhinya prestasi Termohon untuk melakukan penyerahan kaveling tanah tersebut menurut pandangan Pengadilan Niaga adalah merupakan "utang" Termohon kepada Pemohon, mengingat pengertian "utang" berdasarkan ketentuan Bab I, Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dengan uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor ;-----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Niaga menyatakan Termohon mempunyai "utang" kepada Pemohon, persoalan berikutnya yang memerlukan jawaban lebih lanjut, apakah "utang" tersebut telah jatuh waktu dan dapat ditagih sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ? ;

Menimbang, bahwa mempedomani ketentuan pasal 8 atas bukti P-3 = bukti T-I.2, yang menerangkan "penyerahan dari tanah tersebut dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua pada saat akta ini ditandatangani ..... " dan ternyata akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.255 tersebut ditandatangani pada tanggal 31 Mei 1999, ternyata hingga permohonan aquo diajukan, Termohon tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan penyerahan kaveling tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 8 atas bukti P-3 + bukti T-I.2 tanggal jatuh waktu untuk penyerahan kaveling tanah adalah tanggal 31 Mei 1999, serta Termohon tidak kunjung memenuhi prestasinya, sehingga oleh sebab itu syarat telah jatuh waktu dan dapat ditagih telah dipenuhi ;-----

Menimbang, bahwa berikutnya dipertimbangkan lebih lanjut apakah Termohon juga mempunyai kreditor lain sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dipertimbangkan sebagai berikut ini :-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti T-2.1, T-2.2, T-2.3, T-2.4, T-2.5, T-2.6, serta bukti-bukti T-3.1, T-3.2, T-3.3, T-3.4, terbukti bahwa Termohon masih mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada kresitur lain yang terdiri dari AGUS SURYADI dan LILIES HARYATI KARLI ;-----

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan tersebut maka Pengadilan Niaga berpendapat bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit bagi Termohon ialah Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, telah terpenuhi, oleh sebab itu Termohon dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya, sebagaimana dimohonkan Pemohon pada petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan pernyataan pailit Pemohon, maka mempedomani ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pengadilan Niaga menunjuk dan mengangkat Sdr.YAN APUL, SH, dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum YAN APUL & REKAN, berkantor di Menara Thamrin Lt.21, Suite 2102, Jl.M.H.Thamrin Kav.3, Jakarta sebagai Kurator,

mengingat pada yang bersangkutan tidak ternyata terdapat benturan kepentingan dengan pihak-pihak ;-----

Menimbang, bahwa disamping menunjuk dan mengangkat seorang Kurator, dalam hubungan ini Pengadilan Niaga juga mengangkat salah seorang Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang namanya disebutkan pada amar putusan, sebagai Hakim Pengawas ;-

Menimbang, bahwa perihal materi permohonan lainnya agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga, Pengadilan Niaga menolak mengingat selama proses pemeriksaan permohonan aquo, Pengadilan Niaga tidak pernah meletakkan sita jaminan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon berada dipihak yang kalah maka dibebani untuk membayar biaya permohonan ini ;-----

Mengingat ketentuan Pasal 2 ayat (1), Pasal 8 ayat (4), Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang beserta ketentuan lain yang bersangkutan dengan permohonan ini ;-----

#### M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan Termohon PT.INTERKON KEBON JERUK (d/h PT.INTERCON ENTERPRISE) pailit dengan segala akibat hukumnya ;-----
3. Menunjuk dan mengangkat Sdr.BINSAR SIREGAR, SH.MHum, sebagai Hakim Pengawas ;-----
4. Menunjuk dan mengangkat Sdr.YAN APUL, SH, dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum YAN APUL & REKAN, berkantor di Menara Thamrin Lantai 21, Suite 2102, Jl.M.H.Thamrin Kav.3, Jakarta 10250, sebagai Kurator;
5. Menolak permohonan Pemohon yang lain dan selebihnya ;

6. Membebaskan biaya permohonan ini kepada Termohon  
sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ;-----

Demikian diupayakan dalam pada hari SENIN tanggal  
3 JULI 2006 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim  
Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat  
yang terdiri dari CICUT SUTIARSO, SH. MHum, sebagai  
Hakim Ketua, SUDRAJAT DIMYATI, SH, dan AGUS SUBROTO,  
SH. MHum, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan  
tersebut diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum  
pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi  
Hakim Anggota tersebut tersebut, dibantu RAVITA  
LINA, SH, Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh kuasa  
Pemohon dan Kuasa Termohon ; -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

SUDRAJAT DIMYATI, SH

CICUT SUTIARSO, SH.MHum

AGUS SUBROTO, SH.MHum

Panitera Pengganti,

RAVITA LINA, SH

## **LAMPIRAN 2**

Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI  
Nomor 021/K/N/2006, Tanggal 8 September 2006.

## PUTUSAN

Nomor 021 K/N/2006.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

## MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara niaga pada tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara kepailitan antara:

**PT. INTERKON KEBON JERUK**, berkedudukan di Jalan Meruya Ilir No. 14 Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Antawirya Jaya, SH.MH, dkk, Advokat, beralamat di Wisma Nugraha Lantai 4, Jalan Raden Saleh No. 6 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juli 2006, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Termohon;

m e l a w a n

**HENDRAWAN RUSLI**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Utara I No. 9 Rt. 001 / Rw. 05 Pluit, Penjaringan Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Yohanes Antanasius Ruma, SH., Advokat, beralamat di Permata Kebayoran Plaza Blok A No. 12 A Jalan Raya Kebayoran Lama No. 225 Jakarta Selatan 12220, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Mei 2006, sebagai Termohon Kasasi dahulu Pemohon;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi sebagai Pemohon telah mengajukan permohonan di muka persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa.....





1. Bahwa Pemohon adalah perorangan, yang membeli sebidang tanah Kaveling milik Termohon, terletak di Kawasan Taman Kebon Jeruk, atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Blok N 1 No. 28, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, seluas 1150 M2, yang masih masuk dalam sertifikat (induk) Hak Guna Bangunan No. 425 / Srengseng, atas nama PT. Intercon Enterprises;
2. Bahwa antara Pemohon, sebagai pembeli dengan Termohon sebagai penjual, telah ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 295 tanggal 31 Mei 1999, dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH, yang pokok isinya adalah sebagai berikut:
  - a. Harga penjualan dan pembelian tanah tersebut ditetapkan sejumlah Rp. 123.794.050,-;
  - b. Penyerahan tanah tersebut dilakukan oleh Termohon kepada Pemohon, pada saat akta ini ditandatangani;
3. Bahwa jauh sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Pemohon dan Termohon juga telah menandatangani akta dibawah tangan, yakni Perikatan untuk Menjual Dan Membeli Tanah Di Taman Kebon Jeruk, No. SPP / TK.I / 001148 / IV / 90 tanggal 20 April 1990, dan oleh Pemohon harga tanah tersebut telah dibayar lunas seluruhnya kepada Termohon, sejumlah Rp. 123.794.050,- sesuai bukti kuitansi tanggal 20 April 1990;
4. Bahwa berdasarkan pasal 8, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 255, terhitung sejak tanggal 31 Mei 1999, Termohon sudah harus menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon. Akan tetapi sampai permohonan ini didaftar pada Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat, Termohon belum memenuhi kewajibannya, maka terbukti bahwa kewajiban Termohon menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih;
5. Bahwa Pemohon melalui surat tanggal 15 Mei 2000, telah menegor Termohon untuk segera menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon, akan tetapi Termohon lalai memenuhinya;



6. Bahwa permohonan pailit ini, ditujukan kepada Termohon berdasarkan pasal 2 ayat (1) dan pasal 1 ayat (6) UU No. 37 Tahun 2004 jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan dikutip sebagai berikut:

Pasal 2

1. Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan;

Pasal 1 ayat 6

6. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia, maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor;

7. Bahwa dengan tidak diserahkannya tanah oleh Termohon kepada Pemohon, maka Termohon tidak memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih pemenuhannya kepada Pemohon, sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (1) dan pasal 1 ayat (6) UU No. 37 Tahun 2004 Jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan;

8. Bahwa disamping kepada Pemohon, ternyata bahwa Termohon mempunyai hutang juga pada kreditor lain, yaitu Agus Suryadi, beralamat di Jl. Hayam Wuruk / 99-C, Jakarta Barat dan Lilis Haryati Karli, beralamat di Jl. Hayam Wuruk / 99-C, Jakarta Barat;

Bahwa Termohon telah lalai memenuhi kewajibannya, sehingga seluruh kewajibannya jatuh tempo dan dapat ditagih;

Dengan demikian Termohon mempunyai sedikitnya satu kewajiban yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dan ada dua kreditor lain, sehingga permohonan Pemohon ini telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 Jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan;

9. Bahwa karena Termohon mempunyai beberapa kreditor, maka ada

Kekhawatiran.....



kekhawatiran Termohon akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajibannya pada para kreditur, maka ada kekhawatiran Termohon akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajibannya pada para kreditur, termasuk Pemohon. Oleh karena itu, untuk menjamin hak-hak Pemohon, mohon Ketua Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat meletakkan sita khusus atas harta kekayaan Termohon, yaitu: "Kavling Blok . N.1 No. 28 Kawasan Taman Kebon Jeruk atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat seluas 1.150 M2;

10. Bahwa karena permohonan Pemohon untuk menyatakan kepailitan terhadap termohon, berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi oleh Termohon, maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon Ketua Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat memutuskan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Termohon pailit lalai memenuhi kewajibannya kepada Pemohon dan karenanya dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menunjuk Saudara Yan Apul, SH dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Yan Apul & Rekan, berkantor di Menara Thamrin, Lt. 21, Suite 2102, Jl. M.H. Thamrin kav. 3, Jakarta 10250, sebagai Kurator, untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Peraturan Kepailitan dan Staatsblad tahun 1905 No. 217;
4. Menyatakan sita umum atas seluruh harta kekayaan milik Termohon;
5. Menyatakan sita khusus sah dan berharga;
6. Menghukum Termohon untuk membayar seluruh ongkos perkara;

Subsidaif :

Ex aequo et bono;

Bahwa.....



Bahwa terhadap permohonan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan tanggal 3 Juli 2006 Nomor: 27/PAILIT/2006/PN.NIAGA.JKT.PST yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk sebagian ;
2. Menyatakan Termohon PT. INTERKON KEBON JERUK (d/h PT. INTERCON INTERPRISE) pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menunjuk dan mengangkat Sdr. BINSAR SIREGAR, SH.Mhum, sebagai Hakim Pengawas;
4. Menunjuk dan mengangkat Sdr. YAN APUL, SH, dari Kantor Advokat Konsultan Hukum Yan Apul & Rekan, berkantor di Menara Thamrin Lantai 21, Suite 2102, Jl. M.H. Thamrin Kav. 3, Jakarta 10250, sebagai Kurator
5. Menolak permohonan Pemohon yang lain dan selebihnya;
6. Membebaskan biaya permohonan ini kepada Termohon sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)



Bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan pada tanggal 3 Juli 2006, kemudian terhadapnya oleh Termohon pailit dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juli 2006 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Juli 2006, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor: 22 / Kas / Pailit / 2006 / PN.NIAGA.JKT.PST. jo No. 27 / Pailit / 2006 / PN.NIAGA.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada hari itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi dahulu Pemohon yang pada tanggal 12 Juli 2006 telah disampaikan salinan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 18 Juli 2006;

Menimbang bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-

alasannya.....

alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

#### 1. ALASAN PENOLAKAN PERTAMA

Pertimbangan Judex facti telah salah / keliru dalam menentukan bahwa "timbulnya utang Pemohon Kasasi sebagai akibat belum dilakukannya tindakan hukum balik nama".

Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Judex facti dalam putusannya halaman 19 dan 20 yang menyatakan sebagai berikut:

- " Bahwa mengingat yang menjadi obyek perjanjian aquo adalah mengenai benda tetap (tanah), maka yang dimaksud "penyerahan" sifatnya adalah "Formal", artinya bukan saja penguasaan secara fisik, lebih dari itu, harus didikuti dengan tindakan / langkah hukum balik nama.
- Bahwa ternyata proses hukum balik nama" dan penyerahan sertifikat tanah atas nama Pemohon tidak kunjung dilakukan oleh Termohon.
- Menimbang bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut pada gilirannya Pengadilan Niaga berpendirian Termohon belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan "Penyerahan" atas sebidang tanah di kawasan Taman Kebon Jeruk kaveling Blok N-1 Bi-28, atas prestasi Pemohon yang telah menyerahkan lunas harga tanah sejumlah Rp. 123.794.050;
- Menimbang bahwa belum dipenuhinya prestasi Termohon untuk melakukan penyerahan kaveling tanah tersebut menurut pandangan Pengadilan Niaga adalah merupakan "utang" .....

S e b a b:

- a. Pasal 34 ayat (4) PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, telah dengan tegas menyatakan

bahwa.....





bahwa :

Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli, kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- b. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga menyatakan dengan tegas bahwa:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

- c. Dalam Akta Notaris No. 255 tanggal 31 Mei 1999 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P-3 = T-1.2), yang notabene dijadikan dasar bagi *Judex facti* dalam mengambil putusannya, pada bagian komparasi (halaman 5) telah secara tegas dinyatakan bahwa:

"....agar jual beli secara resmi dihadapan pejabat pembuat akta tanah dapat dilaksanakan, maka pihak kedua (i.e. Termohon Kasasi / dahulu Pemohon Pailit) akan mengurus Izin Mendirikan Bangunan tersebut pada Instansi yang berwenang serta melaksanakan pembangunannya di atas tanah tersebut".

Dalam Perjanjian a quo, tidak ada satu ketentuan pun yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi berkewajiban untuk membalik-nama sertifikat ke atas nama Termohon Kasasi.

- d. Mendasarkan atas ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, maka, "penyerahan yang sifatnya adalah formal" tidaklah berarti bahwa Pemohon Kasasi diharuskan melakukan tindakan / langkah hukum balik nama kepada Termohon Kasasi / dahulu Pemohon Pailit, melainkan harus dibuat Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Oleh.....



Oleh karena telah terbukti bahwa Pertimbangan Judex facti telah salah / keliru dalam menentukan bahwa timbulnya utang Pemohon Kasasi sebagai akibat belum dilakukannya tindakan balik nama, maka sudah dapat dipastikan bahwa Pemohon Kasasi tidak memiliki utang kepada Termohon Kasasi, sebagaimana dimaksud pada ketentuan Bab 1, Pasal 1 angka 6 UU No. 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) . Berhubung itu, maka sudah sepantasnyalah bahwa putusan Judex facti dibatalkan.

## 2. ALASAN PENOLAKAN KEDUA

Pertimbangan hukum Judex facti salah dalam menentukan bahwa utang Pemohon Kasasi telah jatuh tempo.

Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Judex facti dalam putusannya halaman 20-21 yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa mempedomani ketentuan pasal 8 atas bukti P-3=T-1.2, yang menerangkan "penyerahan dari tanah tersebut dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua pada saat akta ini ditandatangani..." dan ternyata Akta Perjanjian Pengikatan jual beli No. 255 tersebut ditandatangani pada tanggal 31 Mei 1999, ternyata hingga permohonan a quo diajukan, Termohon tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan penyerahan kaveling tersebut;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 8 atas bukti P-3 + bukti T-1.2 tanggal jangka waktu untuk penyerahan kaveling tanah adalah tanggal 31 Mei 1999, serta Termohon tidak kunjung memenuhi prestasinya, sehingga oleh sebab itu syarat telah jatuh tempo dan dapat ditagih telah dipenuhi."

### S e b a b:

- a. Judex facti tidak memperhatikan Komparasi pada halaman 5 Akta Notaris No. 255 tanggal 31 Mei 1999 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P-3 = T-1.2) yang secara tegas menyatakan:

"Bahwa agar jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilaksanakan, maka pihak kedua (i.e. Termohon Kasasi / dahulu

Pemohon.....



Pemohon Pailit) akan mengurus izin Instansi yang berwenang serta melaksanakan pembangunannya di atas tanah tersebut".

- b. Ketentuan yang tercantum dalam Komparisis sebagaimana tersebut di atas adalah sejalan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman yang secara tegas menyatakan:

"Badan Usaha di bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah".

- c. Kedua ketentuan sebagaimana tersebut di atas juga sejalan dengan pasal 5.1 pada Perikatan Untuk Menjual Dan Membeli Tanah di Taman Kebon Jeruk No. SPP / TKJ /001148 / IV /'90 tanggal 20 April 1990 (bukti P-1 =T-1.1.I) yang isinya menyatakan:

"Dalam jangka waktu (2) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian ini, maka pihak kedua (i.e. Termohon Kasasi / Pemohon Pailit) sudah harus mendirikan bangunan rumah di atas kaveling tersebut dalam pasal 1. Jangka waktu ini tetap berlaku.....dst

- d. Dengan mendasarkan pada huruf a, b, dan c tersebut di atas, maka sudah dapat dipastikan bahwa sebelum "penyerahan" yang sifatnya adalah "Formal" atau sebelum pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan, maka Termohon Kasasi / Pemohon Pailit harus terlebih dahulu mengurus izin mendirikan bangunan dan melaksanakan pembangunan di atas tanah kaveling tersebut.

- e. Secara fakta sampai saat ini Termohon Kasasi / Pemohon Pailit sama sekali belum mengurus dan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta belum melaksanakan pembangunannya di atas tanah a quo, sehingga "pelaksanaan jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah", Belum dapat dilakukan.

Dengan demikian maka, tidak dilaksanakannya "penyerahan secara Formal" dalam arti "Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT" pada saat jatuh tempo, sama sekali tidak berarti bahwa "utang" Pemohon Kasasi / Termohon Pailit

sudah.....





sudah jatuh tempo dan dapat ditagih, melainkan lebih disebabkan oleh Termohon Kasasi / Pemohon Pailit sendiri yang belum mengurus dan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta belum melaksanakan pembangunannya di atas tanah a quo.

Oleh karena telah terbukti bahwa syarat "utang yang telah jatuh waktu" sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tidak terpenuhi, maka sangat beralasanlah bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa perkara a quo, untuk membatalkan putusan Judex facti.

### 3. ALASAN PENOLAKAN KETIGA

Pertimbangan hukum Judex facti dalam putusannya telah salah dalam menentukan bahwa Pemohon Kasasi mempunyai Kreditur lain.

Bahwa pertimbangan hukum Judex facti yang menyatakan bahwa Termohon i.c. Pemohon Pailit juga mempunyai kreditur lain jelas keliru, sebab sejalan dengan apa yang telah Pemohon Kasasi uraikan pada alasan penolakan pertama di atas, dasar hukum dijadikannya Agus Suryadi dan Lilies Haryati Karli sebagai kreditur lainnya bagi Pemohon Pailit, adalah perikatan untuk menjual dan membeli No. APP / TKJ / 001470.A.'90/VII/90 (Bukti T-2.1.I), Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 343 (Bukti T-3.2.1). Padahal keseluruhannya perjanjian-perjanjian tersebut mewajibkan pembeli kaveling tanah (i.c. Agus Suryadi dan Lilies Haryati Karli masing-masing) untuk mengurus / memiliki IMB dan membangun Rumah di atas kaveling-kaveling tanah tersebut, sebagai syarat utama bagi terlaksananya "Penyerahan secara formal" atau "Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT".

Karenanyalah, sangat beralasan kiranya bagi Majelis Hakim Agung yang mulia untuk menolak Agus Suryadi dan Lilies Haryati Karli sebagai kreditur lainnya dari Pemohon Kasasi.

### 4. ALASAN PENOLAKAN KEEMPAT

Judex facti dalam memberi putusan tidak mengindahkan Pasal 8 ayat (6) huruf (a) UU No. 37 Tahun 2004.

4.1.....



- 4.1. Pasal 8 ayat (6) butir a UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, telah menyatakan dengan tegas bahwa:

"Putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib memuat pula:

- a. Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan / atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";

b. ...."

- 4.2. Bahwa ternyata pertimbangan hukum *Judex facti* dalam menentukan adanya "utang" maupun "utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih", sama sekali tidak didasarkan pada pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah pertanahan, perumahan dan pemukiman seperti antara lain:

- UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria;
- UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman;
- PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
- PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Oleh karenanya, maka sudah patut dan sepantasnya bahwa Mahkamah Agung RI membatalkan putusan No. 27 / Pailit / 2006 PN.Niaga.JKT.PST. tertanggal 3 Juli 2006 serta memeriksa, mengadili sendiri dengan mendasarkan atas peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perkara a quo.

Menimbang, mengenai alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan oleh karena *Judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa:

- bahwa antara Pemohon dengan Termohon baru terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli,
- bahwa untuk meningkatkan menjadi Jual Beli maka berdasarkan

Pasal.....<sup>2</sup>



Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 harus dihadapan PPAT, dan Pemohon terlebih dahulu memenuhi klausula perjanjian yaitu mengurus Ijin Bangunan dan melakukan pembangunan.

- Bahwa adanya Kreditur lain juga tidak terpenuhi karena Agus Suryadi dan Lilis Haryati Karli adalah sebagai pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan termohon yang belum melaksanakan klausula perjanjian untuk mengurus Ijin Bangunan dan membayar sehingga Termohon belum berkewajiban melakukan Jual Beli di hadapan PPAT dan oleh karena itu belum merupakan hutang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, maka Termohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang 37 Tahun 2004, serta Undang-Undang lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. INTERKON KEBON JERUK tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 Juli 2006 No. 27 / PAILIT / 2006 / PN.NIAGA.JKT.PST.

#### **M E N G A D I L I   S E N D I R I**

Menolak permohonan pailit yang diajukan oleh HENDRAWAN RUSLI untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang di tetapkan sebesar Rp. 5.000.000,- ( lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 8 September 2006 oleh Prof. DR. PAULUS E. LOTULUNG, SH., Ketua Muda Mahkamah Agung yang

ditunjuk.....  
pw



ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, I.B. NGURAH ADNYANA, SH.MH., dan ANDAR PURBA, SH., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada HARI ITU JUGA oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh I.B. NGURAH ADNYANA, SH.MH., dan ANDAR PURBA, SH. Hakim-hakim Anggota serta BAMBANG PRAMUDWIYANTO, SH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Ketua,

Ttd,

Ttd

I.B. NGURAH ADNYANA, SH.MH.

DR. PAULUS E. LOTULUNG, SH.

Ttd,

ANDAR PURBA, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd,

BAMBANG PRAMUDWIYANTO, SH.

Biaya-biaya :

1. Materai .....	Rp.	6.000,-
2. Redaksi .....	Rp.	1.000,-
3. Administrasi Kasasi	Rp.	4.993.000,-
Jumlah	Rp.	5.000.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I.

Panitera  
Panitera Muda Perdata Khusus  
  
PARWOTO WICNJOSUMARTO, S.H.  
NIP. 040 018 142

### **LAMPIRAN 3**

Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI

Nomor 019 PK/N/2006, Tanggal 21 Pebruari 2007.

**SALINAN**

**PUTUSAN**

Nomor 019 PK/N/2006.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara niaga peninjauan kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara kepailitan antara:

**HENDRAWAN RUSLI**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Utara I No. 9 Rt.001 / RW 005 Pluit, Penjaringan Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yohanes Atanasius Ruma, SH, Advokat, pada kantor Y.A. RUMA & PARTNERS beralamat di Permata Kebayoran Plaza Blok A. No. 12 A Jalan Raya Kebayoran Lama No. 255 Jakarta Selatan 12220, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 November 2006, sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pemohon;

m e l a w a n

**PT. INTERKON KEBON JERUK**, berkedudukan di Jalan Meruya Ilir No. 14 Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.M. Wahyu Kuncoro, SH & H.M. Triadi Tjandra Kusuma, SH, para Advokat pada kantor "Wahyu & Mitra" beralamat di Jalan Mandar Utama DC XI No. 19 Sektor 3A Bintaro Jaya Tangerang 15250, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Desember 2006, sebagai Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Termohon;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

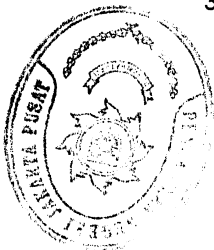
Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Pemohon telah

mengajukan.....



mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor. 021 K/N/2006 tanggal 8 September 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali, dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Termohon Pailit dengan posita perkara sebagai berikut;

1. Bahwa Pemohon adalah perorangan, yang membeli sebidang tanah Kaveling milik Termohon, terletak di Kawasan Taman Kebon Jeruk, atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Blok N 1 No. 28, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, seluas 1150 M2, yang masih masuk dalam sertifikat (induk) Hak Guna Bangunan No. 425 / Srengseng, atas nama PT. Intercon Enterprises;
2. Bahwa antara Pemohon, sebagai pembeli dengan Termohon sebagai penjual, telah ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 295 tanggal 31 Mei 1999, dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH, yang pokok isinya adalah sebagai berikut:
  - a. Harga penjualan dan pembelian tanah tersebut ditetapkan sejumlah Rp. 123.794.050,-;
  - b. Penyerahan tanah tersebut dilakukan oleh Termohon kepada Pemohon, pada saat akta ini ditandatangani;
3. Bahwa jauh sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Pemohon dan Termohon juga telah menandatangani akta dibawah tangan, yakni Perikatan untuk Menjual Dan Membeli Tanah Di Taman Kebon Jeruk, No. SPP / TK.I / 001148 /IV / 90 tanggal 20 April 1990, dan oleh Pemohon harga tanah tersebut telah dibayar lunas seluruhnya kepada Termohon, sejumlah Rp. 123.794.050,- sesuai bukti kuitansi tanggal 20 April 1990;
4. Bahwa berdasarkan pasal 8, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 255, terhitung sejak tanggal 31 Mei 1999, Termohon sudah harus menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon. Akan tetapi sampai permohonan ini didaftar pada Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat, Termohon belum memenuhi kewajibannya, maka terbukti bahwa kewajiban Termohon menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih;



5. Bahwa Pemohon melalui surat tanggal 15 Mei 2000, telah menegor Termohon untuk segera menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon, akan tetapi Termohon lalai memenuhinya;
6. Bahwa permohonan pailit ini, ditujukan kepada Termohon berdasarkan pasal 2 ayat (1) dan pasal 1 ayat (6) UU No. 37 Tahun 2004 jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan dikutip sebagai berikut:

Pasal 2

1. Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan;

Pasal 1 ayat 6

6. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia, maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor;



7. Bahwa dengan tidak diserahkannya tanah oleh Termohon kepada Pemohon, maka Termohon tidak memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih pemenuhannya kepada Pemohon, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 1 ayat (6) UU No. 37 Tahun 2004 Jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan;



8. Bahwa disamping kepada Pemohon, ternyata bahwa Termohon mempunyai hutang juga pada kreditor lain, yaitu Agus Suryadi, beralamat di Jl. Hayam Wuruk / 99-C, Jakarta Barat dan Lilis Haryati Karli, beralamat di Jl. Hayam Wuruk / 99-C, Jakarta Barat;

Bahwa Termohon telah lalai memenuhi kewajibannya, sehingga seluruh kewajibannya jatuh tempo dan dapat ditagih;

Dengan demikian Termohon mempunyai sedikitnya satu kewajiban yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dan ada dua kreditor lain, sehingga permohonan Pemohon ini telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 Jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan;



9. Bahwa karena Termohon mempunyai beberapa kreditur, maka ada kekhawatiran Termohon akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajibannya pada para kreditur, termasuk Pemohon. Oleh karena itu, untuk menjamin hak-hak Pemohon, mohon Ketua Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat meletakkan sita khusus atas harta kekayaan Termohon, yaitu: "Kavling Blok . N.1 No. 28 Kawasan Taman Kebon Jeruk atau setempat dikenal sebagai Komplek Intercon Enterprises, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat seluas 1.150 M2;
10. Bahwa karena permohonan Pemohon untuk menyatakan kepailitan terhadap Termohon, berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi oleh Termohon, maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon Ketua Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat memutuskan sebagai berikut:

Primer:



1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Termohon pailit lalai memenuhi kewajibannya kepada Pemohon dan karenanya dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menunjuk Saudara Yan Apul, SH dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Yan Apul & Rekan, berkantor di Menara Thamrin, Lt. 21, Suite 2102, Jl. M.H. Thamrin kav. 3, Jakarta 10250, sebagai Kurator, untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Peraturan Kepailitan dan Staatsblaad tahun 1905 No. 217;
4. Menyatakan sita umum atas seluruh harta kekayaan milik Termohon;
5. Menyatakan sita khusus sah dan berharga;
6. Menghukum Termohon untuk membayar seluruh ongkos perkara;

Subsidiar :

Ex aequo et bono;

Bahwa terhadap permohonan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada

Pengadilan.....

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan tanggal 3 Juli 2006 Nomor: 27/PAILIT/2006/PN.NIAGA.JKT.PST yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk sebagian ;
2. Menyatakan Termohon PT. INTERKON KEBON JERUK (d/h PT. INTERCON INTERPRISE) pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menunjuk dan mengangkat Sdr. BINSAR SIREGAR, SH.Mhum, sebagai Hakim Pengawas;
4. Menunjuk dan mengangkat Sdr. YAN APUL, SH, dari Kantor Advokat Konsultan Hukum Yan Apul & Rekan, berkantor di Menara Thamrin Lantai 21, Suite 2102, Jl. M.H. Thamrin Kav. 3, Jakarta 10250, sebagai Kurator
5. Menolak permohonan Pemohon yang lain dan selebihnya;
6. Membebaskan biaya permohonan ini kepada Termohon sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)



Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 27 / Pailit / 2006 / PN. Niaga Jakarta Pusat tersebut diatas telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung dengan putusannya tanggal 8 September 2006 No. 021 K/N/2006 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amarnya sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: INTERKON KEBON JERUK tersebut;


Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 Juli 2006 No. 27 / PAILIT / 2006 / PN.NIAGA.JKT.PST.

#### MENGADILI SENDIRI

Menolak permohonan pailit yang diajukan oleh HENDRAWAN RUSLI untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Bahwa sesudah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut i.c putusan Mahkamah Agung tanggal 8 September 2006, Nomor: 021 K / N / 2006 diberitahukan kepada Termohon

Kasasi.....

Kasasi / Pemohon pada tanggal 18 Oktober 2006, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 November 2006 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 29 November 2006, disertai dengan memori permohonan peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan permohonannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali telah diberita hukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 30 November 2006 kemudian terhadapnya oleh pihak lawan telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 7 Desember 2006;



Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 295,296,297 Undang-Undang Nomor: 37 Tahun 2004 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara yang ditentukan Undang-Undang, maka secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut;

#### A. BUKTI BARU;

1. Neraca Termohon Peninjauan Kembali, bulan Maret, April dan Mei 2006, PK I.1, PK I.2, PK I.3, PK II,1, PK.II.2, PK.II.3, PK II.4.

Hutang dari kreditur terungkap

Berdasarkan neraca tersebut diketahui bahwa saat pendaftaran permohonan pailit pada tanggal 23 Mei 2006, Termohon Peninjauan Kembali telah memiliki utang, baik utang jangka pendek (pasiva lancar), maupun jangka panjang (pasiva tetap). Adanya utang tersebut menunjukkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali juga memiliki kreditur - kreditur lain, yang berhak untuk mendapat pembayaran dari Termohon

Peninjauan Kembali....



Peninjauan Kembali atas utang-utangnya, seperti contoh misalnya:

- a. Hutang kepada Kantor Pajak Rp. 5.240.317.064,00
- b. Hutang kepada Kantor PBB Rp. 14.969.627.788,00
- c. Hutang kepada kreditur konkuren Rp. 517.143.397.898,00

Hutang lebih besar dari modal

Selain itu, berdasarkan neraca tersebut, juga diketahui bahwa ratio perbandingan antara modal perusahaan dengan kewajiban Termohon Peninjauan Kembali sudah tidak balance lagi untuk mengoperasikan perusahaan, karena hutang lebih besar dari modal (kemampuan) perusahaan. Perusahaan sudah dalam keadaan bangkrut dan tidak dapat dilanjutkan dan bila dilanjutkan masyarakat dirugikan.

#### Pembagian proposional

Untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi para kreditur, maka sangatlah tepat jika Termohon Peninjauan Kembali dipailitkan dan pengurusan asset-asset Termohon Peninjauan Kembali diserahkan kepada kurator, untuk dibagi secara proposional diantara para kreditur.

2. Laporan Kurator kepada hakim pengawas dan para kreditur, diantaranya No. 12723 / YAR/VIII/06, tanggal 9 Agustus 2006, dan No. 12905 / YAR / X / 06, tanggal 11 Oktober 2006. PK II.1, PK II.2.

Berdasarkan laporan-laporan diatas diketahui bahwa PT. IKJ tidak sehat, karena disamping modal lebih kecil dari hutang, Termohon Peninjauan Kembali salah dalam mengelola real estate IKJ, karena tanah dan bangunan yang dijualnya banyak bermasalah, seperti:

- a. Tanah yang dijual belum dibebaskan

Terdapat bidang tanah yang telah dijual kepada kreditur, akan tetapi belum dibebaskan sebagian atau seluruhnya oleh Termohon Peninjauankembali, lihat PK-II.4;

Seperti.....



Seperti diketahui IKJ tidak menjual tanah, tetapi tanah dengan bangunan.

b. Tumpang tindih

Terdapat bidang tanah yang dijual tumpang tindih, karena penjualannya dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali lebih dari satu kali kepada pihak (kreditur) yang berbeda dan belum dibangun.

c. Hutang lain

Termohon Peninjauan Kembali memiliki kreditur lain, yakni kreditur preferen (hutang pajak) sebesar Rp. 20.209.944.852,00 kreditur separatis sebesar Rp. 324.068.520.000,00 dan kreditur konkuren sebesar Rp. 517.143.397.898,00, vide laporan No. 12723 / YAR / VIII / 06, tanggal 9 Agustus 2006, No. VI, hal. 3.



d. Kreditur PT. IKJ sebanyak

- 7 buah PT dan 248 kreditur konkuren perorangan
- 1 kreditur separatis

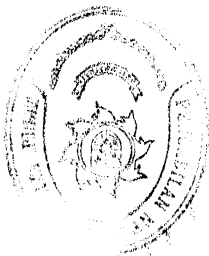
Semuanya tergabung dalam perkumpulan kreditur, yang diketahui oleh Sdr. Thomas Oloan Siregar, SH.

3. Pengakuan PT. IKJ tentang adanya utang kepada kreditur:

Bahwa berdasarkan berita yang baru kami ketahui melalui hukum online.com., yang kemudian kami kutip pada tanggal 13 November 2006, dibawah judul : "Setelah dinyatakan Pailit Dirut Interkon Mengakui Sanggup Bayar Utang", yang dimuat pada tanggal 10/8/06, diperoleh bukti adanya pengakuan dari direktur utama Termohon Peninjauan Kembali, Saudara Drs. H. Mashud Wisnusaputra tentang adanya utang Termohon Peninjauan Kembali kepada Pemohon Peninjauan Kembali, dikutip pernyataannya sebagai berikut:

Bahwa dalam berita tersebut, disampaikan juga tentang laporan kurator, Yan Apul, SH, yang menerangkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali mempunyai utang kepada

sejumlah.....



sejumlah kreditur, sebagai berikut:

- 1) utang kepada kreditur preferen sebesar Rp. 20,2 milyar, berupa utang pajak;
- 2) utang kepada kreditur separatis sebesar Rp. 324 milyar; dan
- 3) Utang kepada kreditur konkuren sebesar Rp. 861,4 milyar.

#### 4. Kesimpulan

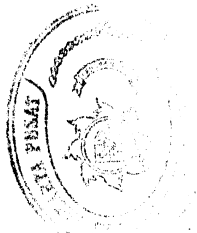
Berdasarkan bukti-bukti baru tersebut diatas, jelaslah bahwa Termohon Peninjauan Kembali tidak sehat karena memiliki kreditur lain dan utang yang besar sebagai berikut:

- a. Terdapat sebanyak 255 kreditur dan tergabung dalam perkumpulan kreditur.
- b. Utang sebagaimana tercantum pada bagian pasiva dalam neraca:

1. Bulan Maret 2006 sebesar Rp. 867.362,051,237;
2. Bulan April 2006 Rp. 868,657 241,684; dan
3. Bulan Mei 2006 sebesar Rp. 865,411,651,106.

- c. Kewajiban menyerahkan tanah kepada para kreditur yang belum dilaksanakan sebagaimana tercantum dalam laporan-laporan kurator seharga Rp. 517.143.397.898,00 dan
- d. Kewajiban pajak yang belum dibayarkan, sebesar Rp. 20.209.944.852,00, sehingga sesuai bukti-bukti tersebut sudah terpenuhi syarat-syarat untuk mengabulkan permohonan pailit Pemohon Peninjauan Kembali, sebagaimana disyaratkan dalam pasal 2 ayat 1 jo pasal 1 ayat 6 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan

Penundaan.....

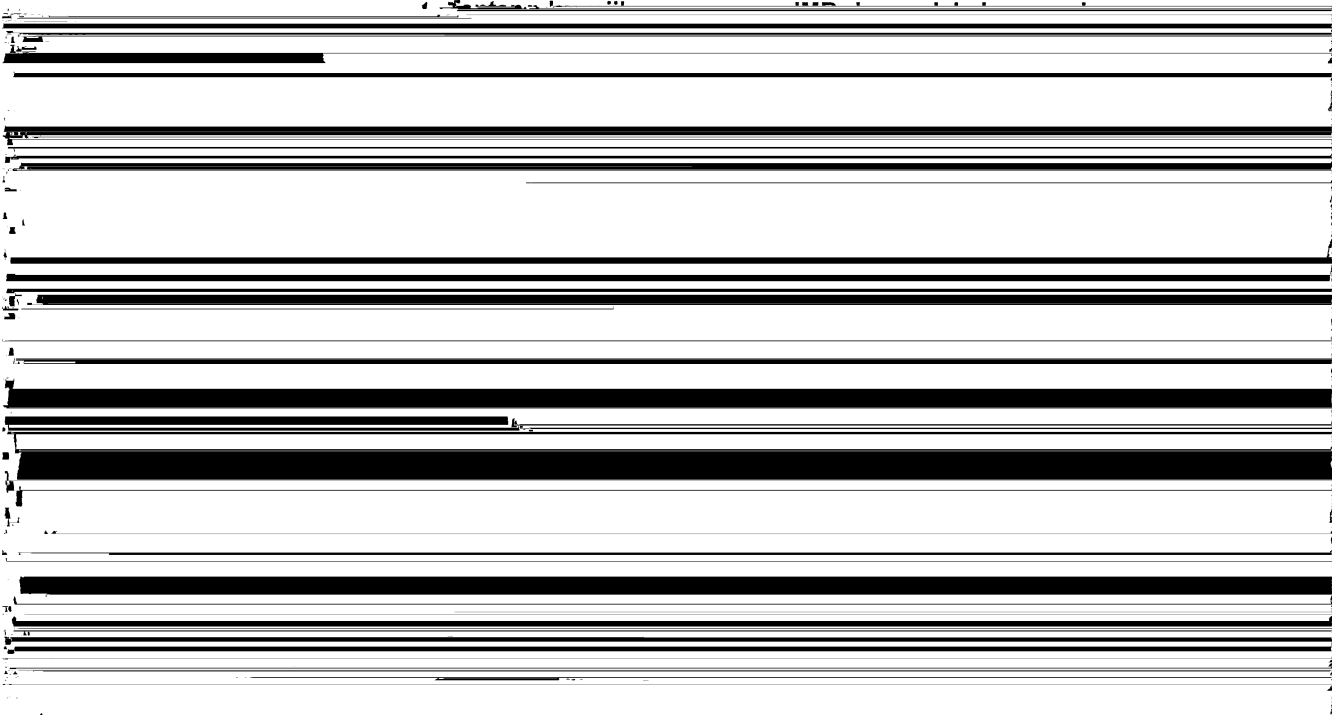


**Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.**

Pailit demi hukum

Bila PT. IKJ tidak pailit, maka dikhawatirkan akan menimbulkan ketidakadilan dalam pembagian harta PT. IKJ karena sebetulnya PT. IKJ sudah pailit demi hukum, a itu hutangnya lebih besar dari modalnya.

- B. Bahwa putusan Mahkamah Agung No. 021 K/N/2006, tanggal 8 September 2006, mengandung kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sebagai berikut:



di atas tanah yang dibeli dari PT. IKJ.

Pertimbangan Majelis Kasasi yang mensyaratkan bahwa sebelum melakukan jual beli Pemohon Peninjauankembali harus terlebih dahulu mengurus IMB dan melakukan pembangunan diatas tanah tersebut, bertentangan dengan:

- 1) Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta, No. 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara memperoleh Izin Mendirikan Bangunan-PB di Propinsi DKI Jakarta, dan
- 2) Pasal 26 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Dua peraturan ini diabaikan oleh judex juris, sbb:

- Ad.1) Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta, No. 76




mengurus IMB, karena seluruh dokumen yang ada termasuk Sertifikat tanah masih atas nama Termohon Peninjauan Kembali selaku penjual, maka kewajiban untuk mengurus IMB dan melaksanakan pembangunan di atasnya, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah DKI Jakarta, No. 76 Tahun 2000 tentang tata cara memperoleh IMB-PB di Propinsi DKI Jakarta, merupakan tanggung jawab hukum Termohon Peninjauan Kembali selaku penjual, bukan tanggung jawab Pemohon Peninjauan Kembali.

Tanah Pemohon Peninjauan Kembali belum ada batas-batasnya.



Bahwa selain sertifikat dan dokumen perizinan lainnya masih atas nama Termohon Peninjauan Kembali karena belum terjadi peralihan hak terbukti juga bahwa Termohon Peninjauan Kembali belum melaksanakan pemecahan kavling, sehingga tidak jelas batas-batas tanahnya, ditambah belum dibuatnya sarana pendukung seperti jalan. Dalam kondisi demikian, tidak mungkin Pemohon Peninjauan Kembali mengurus IMB, apalagi melakukan pembangunan di atasnya. Apalagi beberapa hari sebelum Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan pailit, sebelumnya telah melakukan tegoran berdasarkan suratnya tanggal, 15 Mei 2006, vide bukti P-6.A dan 6.B.

Dengan demikian, pertimbangan majelis kasasi yang menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mempunyai kewajiban untuk mengurus IMB dan melaksanakan pembangunan di atas tanah tersebut, tidak tepat dan bertentangan dengan hukum dan peraturan yang berlaku, yakni Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000 tentang Tata cara memperoleh IMB di Propinsi DKI Jakarta.

Ad.2).....



Ad.2) Pasal 26 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dikutip sebagai berikut:

" Badan Usaha di bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah."

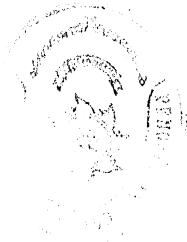
Berdasarkan Undang-Undang ini, orang yang bertanggung jawab mengurus IMB adalah pengusaha, yaitu PT. IKJ, karena ijin usahanya adalah menjual rumah dengan tanah, bukan menjual tanah saja. PT. IKJ mempersiapkan tanah (membebaskan tanah) berikut surat-suratnya, mengurus izin-izin termasuk mengurus IMB, melaksanakan pembangunan di atas tanah tersebut, seluruhnya merupakan tanggung jawab Termohon Peninjauan Kembali sebagai badan usaha di bidang pembangunan perumahan.



Akan tetapi, PT. IKJ menghindari dari larangan sesuai Pasal 26 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992, dengan cara Termohon Peninjauankembali sengaja mengalihkan kewajibannya untuk mengurus IMB dan membangun rumah kepada Pemohon Peninjauan Kembali dan secara spekulatif diterima oleh pembeli.

## 2. Pertimbangan kasasi tentang IMB

Bahwa pada halaman 11, alinea terakhir dan halaman 12 alinea pertama putusan kasasi, majelis aquo membuat pertimbangan yang sangat singkat, yang mengambil oper dalil lawan, dikutip sebagai berikut:



### a. Belum mengurus IMB

Bahwa antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali baru terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Bahwa untuk meningkatkan menjadi Jual Beli maka berdasarkan Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 harus dilakukan dihadapan PPAT, dan penjual/Termohon Peninjauan Kembali membuat syarat yang bertentangan dengan Undang-Undang

dan.....

dan peraturan, yaitu pemohon terlebih dahulu harus mengurus ijin bangunan dan melakukan pembangunan.

Pertimbangan ini didalilkan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana terdapat pada putusan hal 9 e, dikutip sebagai berikut:


"Secara fakta sampai saat ini Termohon Kasasi/Pemohon Pailit sama sekali belum mengurus dan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta belum melaksanakan pembangunannya di atas tanah aquo, sehingga pelaksanaan jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, belum dapat dilakukan.

Dengan demikian, maka tidak dilaksanakannya "penyerahan formal" dalam arti "~~pembuatan~~ Akta Jual Beli oleh PPAT pada saat jatuh tempo, sama sekali tidak berarti bahwa "utang" Pemohon Kasasi/Termohon Pailit sudah jatuh tempo dan dapat ditagih, melainkan telah disebabkan oleh Termohon Kasasi/Pemohon pailit sendiri yang belum mengurus dan memiliki izin Mendirikan bangunan (IMB) serta belum melaksanakan pembangunannya di atas tanah aquo.

Oleh karena terbukti bahwa syarat "utang yang telah jatuh waktu" sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tidak terpenuhi, maka sangat beralasanlah bagi Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa perkara aquo untuk membatalkan putusan Judex facti."

- b. Kreditur lain belum memenuhi klausula IMB, dikutip sebagai berikut:

Bahwa Agus Suryadi dan S Lilis Haryati juga sebagai pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli masing-masing dengan Termohon Peninjauankembali, belum melaksanakan klausula

perjanjian.....



perjanjian untuk mengurus ijin bangunan dan membangun sehingga Termohon belum berkewajiban melakukan jual beli di hadapan PPAT dan oleh karena itu belum merupakan hutang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Pertimbangan ini didalilkan oleh Pemohon kasasi sebagaimana terdapat pada putusan hal 10.3, dikutip sebagai berikut:

....Pada hal keseluruhannya perjanjian-perjanjian tersebut, mewajibkan pembeli kaveling tanah (i.c. Agus Suryadi dan Lilis Haryati masing-masing) untuk mengurus/memiliki IMB dan membangun Rumah di atas kaveling-kaveling tanah tersebut, sebagai syarat utama bagi terlaksananya "Penyerahan secara formal" atau "Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT."....

KEBERATAN PEMOHON PENINJAUANKEMBALI, sebagai berikut:

1. Majelis kasasi memihak dan tidak adil.

Mahkamah Agung mengambil alih seluruh keberatan pemohon kasasi dan tidak mempertimbangkan kontra memori kasasi.

Bahwa pertimbangan hakim yang sangat singkat (hanya 2 alinea yang terdiri dari 3 kalimat), membuktikan bahwa majelis aquo hanya mengambil alih dalil-dalil Pemohon Kasasi, yang jelas-jelas tidak tepat.

Judex Juris mengabaikan dalil-dalil Termohon Kasasi, tanpa dasar hukum yang jelas. Majelis aquo telah melanggar prinsip hukum dalam memeriksa suatu perkara, yakni prinsip "audi et alteram partem", bahwa hakim dalam membuat putusannya harus mendengarkan kedua belah pihak berperkara secara adil dan bertanggung jawab.

Tanah belum matang

Sehubungan.....



Sehubungan dengan itu, kaveling Pemohon Peninjauankembali, Agus Suryadi dan Lilis Haryati belum ada batas-batasnya, belum ada sarana jalannya dan kaveling masih atas nama PT. Interkon Kebon Jeruk, bagaimana mungkin memenuhi persyaratan memohon IMB atas nama Pemohon Peninjauankembali, yang sebenarnya adalah tanggung jawab Termohon Peninjauankembali.

2. Tentang siapa yang wajib mengurus Izin Mendirikan Bangunan dan melaksanakan pembangunan di atas tanah sengketa?

Dalil PT. IKJ

Bahwa dalil-dalil Termohon Peninjauan Kembali diuraikan dalam putusan kasasi tentang alasan penolakan pertama sampai dengan ketiga, pada intinya menyatakan bahwa Pemohon Peninjauankembali belum memenuhi kewajiban untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan dan melakukan pembangunan di atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam komparasi pada hal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 255, tanggal 31 Mei 1999, yang mutatis mutandis sama dengan yang dilakukan kepada kreditur lain, yakni Agus Suryadi dan Lilies Haryati, dikutip sebagai berikut:

"bahwa agar jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilaksanakan, maka pihak kedua akan mengurus Izin Mendirikan Bangunan tersebut pada instansi yang berwenang serta melaksanakan pembangunan di atas tanah tersebut";

Hakim kasasi mempertimbangkan, bahwa yang berkewajiban mengurus IMB adalah pembeli kaveling, sebagaimana diatur dalam PPJB. Hal ini bertentangan dengan ijin usaha PT. IKJ yaitu Termohon Peninjauankembali tidak boleh menjual kaveling, tetapi

harus....



harus tanah dan bangunan diatasnya. Bahwa didalam PPJB disebutkan yang berwenang dan berkewajiban mengurus IMB adalah pembeli dan hal ini disetujui oleh pembeli. Tapi ini adalah penyelundupan hukum, dan pertimbangan itu dipakai pula oleh Hakim Kasasi.

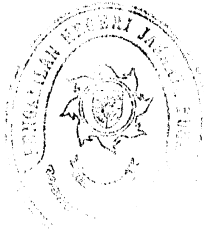
3. Dalil pemohon pailit tidak ditimbang oleh Hakim kasasi

Bahwa tentang hal ini, Pemohon Peninjauan Kembali telah uraikan dalam kontra memori kasasi akan tetapi sama sekali tidak dipertimbangkan oleh majelis aquo. Bahwa pertimbangan majelis aquo "bahwa Pemohon Peninjauan Kembali yang wanprestasi terlebih dahulu " adalah kekeliruan yang nyata berdasarkan alasan sebagai berikut:



- a. Tentang kewajiban menyerahkan tanah pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 255 tanggal 31 Mei 1999.

Berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Jual Beli No. 255 tanggal 31 Mei 1999, Termohon Peninjauan Kembali harus menyerahkan tanah kepada Pemohon Peninjauan Kembali. Berdasarkan pembuktian di dalam persidangan, sampai sekarang, tidak pernah dibantah oleh Termohon Peninjauan Kembali, termasuk kepada kreditur lain, yakni Agus Suryadi dan Lilis Haryati.



Pada halaman 2 butir 2 jawaban Termohon Peninjauan Kembali, termohon Peninjauan Kembali sudah mengakui dan menyatakan sudah menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon pailit, dikutip sebagai berikut:

"2....

"2. .. Tidak benar Termohon belum menyerahkan tanah Kaveling Blok N I, No. 28 di Taman Kebon Jeruk, Jakarta. Tanah kaveling tersebut sudah diserahkan Termohon dan diterima oleh Pemohon, hak kepemilikannya sudah beralih secara otomatis dan seketika saat kesepakatan ditandatangani dan pembayaran harganya dibayar / dilakukan oleh Pemohon. Tidak ada satu orangpun termasuk Termohon yang menghalangi Pemohon memasuki dan menguasai tanah kaveling tersebut. Pemohon sudah dapat mengurus IMB, membangun, menjual, menjamin / menggadaikan atau mengalihkan haknya.



Akan tetapi pada halaman 6 butir d memori kasasi, Termohon Peninjauan Kembali merubah dalil tersebut, dan mengakui sebaliknya, bahwa tanah belum diserahkan karena baru akan diserahkan setelah ada jual beli di PPAT, yang harus didahului dengan perbuatan mengurus IMB dan membangun di atas tanah tersebut oleh Pemohon pailit / Termohon Kasasi, dikutip sebagai berikut:


" d. Dengan mendasar pada huruf a,b dan c tersebut di atas, maka sudah dapat dipastikan bahwa sebelum "Penyerahan" yang sifatnya adalah "Formal" atau sebelum pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan, maka Termohon Kasasi / Pemohon Pailit harus terlebih dahulu mengurus Izin Mendirikan Bangunan dan Melaksanakan Pembangunan di atas tanah kaveling tersebut."

Berdasarkan....

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti Termohon Peninjauan Kembali belum memenuhi kewajibannya (wanprestasi) untuk menyerahkan tanah kepada Pemohon Peninjauan Kembali, sesuai dengan bunyi Pasal 8 Perjanjian Pengikatan jual beli No. 255, tanggal 31 Mei 1999, sehingga syarat untuk mengabulkan permohonan pailit, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 sudah terpenuhi, maka permohonan pailit oleh Pemohon Peninjauan Kembali seharusnya dikabulkan oleh majelis Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

1. bahwa dari bukti PK-I-1 s/d PK I-3 ternyata hutang dari Termohon Peninjauan Kembali lebih dari 2 orang yang belum terbayar.
2. bahwa dari bukti tersebut diatas, ternyata pasiva lebih besar dari aktiva
3. bahwa demikian pula dari bukti laporan Kurator (PK II-1 s/d PK II-4) ternyata hutang Termohon Peninjauan Kembali lebih dari 2 orang yang belum terbayar.
4. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas perusahaan Termohon Peninjauan Kembali sudah "tidak sehat".
5. bahwa antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali baru terikat dengan perjanjian pengikatan jual beli.
6. bahwa "pengikatan jual beli" tanah in casu bukanlah termasuk kawasan berlakunya Hukum Agraria, akan tetapi termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, yang obyeknya adalah hutang piutang, sehingga karenanya peraturan kepailitan dapat diberlakukan dalam perkara aquo.
7. selain itu alasan-alasan Pernyataan Pailit sudah dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Negeri;
8. Termohon telah melakukan hubungan hukum dengan kausa yang tidak halal yaitu:
  - a. Menjual tanah yang belum dibebaskan berarti Termohon bukan pemegang hak atas objek yang dijual.
  - b. Objek yang dijual bertumpang tindih, dengan demikian uang yang

diterima.....



diterima oleh Termohon bukanlah akibat suatu perjanjian yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan peninjauan kembali lainnya menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: HENDRAWAN RUSLI, dan membatalkan putusan kasasi No. 021 K/N/2006 tanggal 8 September 2006, selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar seperti disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dikabulkan, maka Termohon Peninjauan Kembali harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;



Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang 37 Tahun 2004, serta Undang-Undang lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : HENDRAWAN RUSLI tersebut;

#### MENGADILI KEMBALI

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk sebagian;
2. Menyatakan Termohon PT. INTERKON KEBON JERUK (d/h PT. INTERKON ENTERPRISE) pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menunjuk dan mengangkat Sdr. BINSAR SIREGAR, SH.MHum, sebagai Hakim Pengawas;
4. Menunjuk dan mengangkat Sdr. YAN APUL & REKAN, berkantor di Menara Thamrin Lantai 21, Suite 2102, JL. M.H. Thamrin Kav. 3, Jakarta 10250, sebagai Kurator;
5. Menolak permohonan Pemohon yang lain dan selebihnya;

Menghukum....



Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauankembali yang di tetapkan sebesar Rp. 10. 000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2007 oleh **BAGIR MANAN**, Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **GUNANTO SURYONO, SH.**, Ketua Muda dan **PROF. DR. MUCHSIN, SH.**, Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada HARI ITU JUGA oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta **REZA FAUZI, SH. CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

Ttd,

Ttd,

**GUNANTO SURYONO, SH.**

**BAGIR MANAN.**

Ttd,

**PROF. DR. MUCHSIN, SH.**

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya :

Ttd,

1. Materai ..... Rp. 6.000,-

**REZA FAUZI, SH.CN.**

2. Redaksi .....Rp. 1.000,-

3. Administrasi Peninjauan

Kembali..... Rp. 9.993.000,-

Jumlah Rp.10.000.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I.

Panitera  
Panitera Muda Perdata Khusus  
**PARWANTO M. JONJOSUMARTO, S.H.**  
NIP.: 040 018 142